

# G. Grondbeleid

## Inleiding

Het Grondbeleid is een belangrijk instrument om doelstellingen uit het beleidsprogramma 2014-2018: 'Ruimte voor innovatie en vernieuwing' te realiseren.

Op basis van artikel 16 van het BBV, bevat de paragraaf over het grondbeleid tenminste:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

## Visie

Het grondbeleid is een middel om het ruimtelijke beleid te kunnen voeren en kan tevens worden gebruikt voor regulering van het volkshuisvestingsbeleid. Grondbeleid is beleid dat gericht is op het realiseren van de gewenste verandering in het grondgebruik en het handhaven van het bestaande grondgebruik vanuit de (overwegend ruimtelijke) beleidsdoelstellingen van de gemeente. Grondbeleid is zodoende een middel om andere beleidsdoelen van de gemeente te realiseren op het gebied van woningbouw, diverse voorzieningen, economie, natuur en recreatie.

Binnen het grondbeleid is de grondexploitatie het proces van productie en prijsvorming van bouwrijpe en woonrijpe grond en het ervoor zorg dragen dat deze grond op het juiste tijdstip op de markt komt. Grondexploitatie is voornamelijk de financieel economische kant van grondbeleid. Het is een langdurig proces met vaak grote financiële risico's.

## Grondbeleid

In de nota grondbeleid is aangegeven dat de exploitaties jaarlijks worden herzien. Begin 2015 zijn de exploitaties doorgelicht en geactualiseerd. De financiële mutaties zijn via de 1<sup>e</sup> Bestuursrapportage 2015 in de begroting verwerkt.

Uitgangspunten zijn:

- Vanuit een beleidsvisie wordt een aantal specifieke doelen bepaald die men gaat bereiken met het grondbeleid;
- De gemeente Boxtel zet in op een passief grondbeleid;
- Actiever omgaan met strategische verwervingen;
- Marktconforme prijzen bij uitgifte van (bouw)grond.

Door de crisis op de woningmarkt de afgelopen jaren is de rol van de gemeente gewijzigd naar een meer passief beleid waarin de gemeente meer een faciliterende rol heeft. Nieuwe ontwikkelingen worden op dit moment aan de markt overgelaten. Hiermee worden de risico's voor de gemeente beperkt.

## Exploitatieopzetten

In de structuurvisie worden de beleidsvoorwaarden vastgelegd op welke wijze plannen inhoud krijgen. De grondexploitatie wordt door de raad vastgesteld, waarbij de daadwerkelijke uitvoering is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college legt verantwoording af in de jaarrekening. In de bestuursrapportages wordt aandacht besteed aan gewijzigde omstandigheden.

## **Financiële sturing grondbedrijf**

De laatste jaren heeft de grondexploitatie het moeilijk vanwege aanhoudende slechte economische omstandigheden. De economische ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat ontwikkelingen zijn vertraagd. Voor de verliesgevende exploitaties zijn voorzieningen getroffen, wat zijn weerslag heeft op de reserve Grondexploitatie.

Om de financiële risico's in het grondbedrijf te beperken is het van het grootste belang dat er voortgang geboekt wordt in de projecten. In eerste instantie dienen de projecten de juiste bestemming te krijgen om vervolgens verkocht te kunnen worden aan particulieren, bedrijven en projectontwikkelaars. Bij grondverkoop door het grondbedrijf neemt de omvang van de financiële risico's af. De focus van het grondbedrijf zit dus op bestemmen en verkopen.

## **Voortgang, doelstellingen en resultaten**

### **Vorst**

Het 150/10kV-station is afgerond. Naast de kavels aan Enexis en Tennet is de eerste kavel in 2014 uitgegeven. Een behoorlijk deel van Vorst A wordt naar verwachting in 2015 nog uitgegeven. Voor de grondexploitatie is het van belang om Vorst B zo snel mogelijk gereed te krijgen voor uitgifte. De eerste stap die hierbij gezet moet worden is het realiseren van een bestemmingsplan.

#### Doelstelling 2016

- Vaststelling van Bestemmingsplan Vorst B.
- Verkoop van ca. 1,5 ha bedrijventerrein Vorst A/B.
- Het bouwrijp maken van Vorst B.
- Woonrijp maken van Vorst A.
- Voordat het bestemmingsplan Vorst B in procedure gebracht kan worden dient nog een aantal ruimtelijke overwegingen gemaakt te worden. Daarnaast dient nog een aantal onderzoeken uitgevoerd te worden.
- Vaststelling bestemmingsplan in 2016.

#### Nog te realiseren 2017-2021

- Afronden bouwrijp maken Vorst B.
- Verkoop van de resterende percelen op Vorst A.
- Verkoop van de resterende percelen op Vorst B.
- De voorbereidende werkzaamheden inzake het bestemmingsplan inzake Vorst B zijn in 2015 gestart.

### **Spoorzone**

#### Doelstelling 2016

- Uitgifte van ca. 0,5 ha bedrijventerrein.

#### Nog te realiseren 2017-2018.

- Uitgifte van de resterende percelen.
- Woonrijp maken en aansluiting percelen op nutsvoorzieningen.

### **In Goede Aarde**

In het plan In Goede Aarde is nog een aantal projecten en activiteiten gaande. Aan de Munselse Hoeve dienen nog ca. 12 kavels uitgegeven te worden. In Zonnegolven zijn in 2015 nog 20 sociale huurwoningen opgeleverd. De resterende 18 rijwoningen in Zonnegolven worden in de koopsector gerealiseerd. Op de UW-locatie zijn nog 6 kavels te koop, daarnaast dient nog een handvol particuliere kavels ontwikkeld te worden. Voor de herinrichting van Het Klaverblad dient nog grond verworven te worden omdat zonder deze grond het ontworpen wegprofiel niet te realiseren is. Er worden op dit moment meerdere oplossingsrichtingen onderzocht.

#### Doelstelling 2016

- De uitgifte van 4 kavels inzake de Munselse Hoeve en de UW-locatie.

#### Nog te realiseren 2017-2019

- De uitgifte van 14 kavels op de Munselse Hoeve en de UW-locatie.

### **Princenlant**

#### Doelstelling 2016

- Er is géén rekening gehouden met de uitgifte van grond in 2016.
- Bouwrijp maken.
- Gezien het feit dat er een samenwerkingsovereenkomst is met de projectontwikkelaar en het te ontwikkelen terrein de geschikte bestemming heeft wordt blijvend gezocht naar een manier het terrein tot ontwikkeling te krijgen.

#### Nog te realiseren 2017-2018

- Bouwrijp maken afronden.
- Uitgifte van 36 woningen in fase 4.
- Woonrijp maken.

### **Panta-Rhei**

#### Doelstelling 2016

- Afronden woonrijp maken Panta-Rhei.
- Afsluiten grondexploitatie.

### **Vicaris van Alphenlaan (Joice)**

#### Doelstelling 2016

- Afsluiten van de grondexploitatie.

### **Heideweg**

#### Doelstelling 2016

- Verkoop van de laatste twee woningbouw kavels.

#### Nog te realiseren 2017

- Woonrijp maken. Er zijn goede vooruitzichten dat de laatste kavels nog in 2015 verkocht kunnen worden.

### **Verwachte financiële resultaten**

De financiële resultaten van de grondexploitatieprojecten staan onverminderd onder druk. De grondexploitaties met woningbouw laten het afgelopen jaar een positieve tendens zien. Meer woningen worden verkocht waardoor deze grondexploitaties grotendeels binnen de financiële kaders blijven. De druk in Boxtel ligt grotendeels op de grondexploitaties met bedrijfskavels. Dit komt enerzijds vanwege het feit dat hier de hoogste voorinvesteringen gedaan zijn (hoge rentelasten) en anderzijds door het feit dat de kavelverkoop wat langzamer aantrekt.

Daar waar risico's optreden wordt getracht dit binnen de grondexploitatie op te vangen. Dit kan leiden tot een lagere ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkeling complexen grondbedrijf (bedragen x € 1.000)

Complex	Boekwaarde per 31-12-2014*	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengst	Eind boekwaarde*	In het jaar	Genomen verliesvoorziening
<b>Bouwgronden in exploitatie</b>						
In Goede Aarde	-3.751	1.972	3.339	-2.384	2018	-2.077
Princenlant	-935	1.109	1.460	-584	2018	-492
Heideweg	458	429	434	463	2017	0
Bedrijventerrein Vorst	-8.438	9.707	13.000	-5.145	2021	-4.044
Spoorzone Ladonk	-5.207	1.204	2.277	-4.135	2018	-3.604
Vic. Van Alphenlaan	-675	223	0	-898	2016	-838
Tielen/Panta-Rhei	-276	358	12	-622	2015	-600

\* - = nadelig; + = voordelig

De genomen verliesvoorziening per complex is gelijk aan het verwachte eindresultaat op basis van netto contante waarde per 1 januari 2015. Bij de huidige inzichten genereren 6 van de 7 grondexploitaties een verlies van € 11,66 miljoen teruggerekend naar 1 januari 2015 en is maar 1 project winstgevend (Heideweg) een winst tot een bedrag van € 463 duizend, eveneens teruggerekend naar 1 januari 2015. Zoals uit het overzicht blijkt dienen ook in de komende jaren de verliesvoorzieningen te worden aangevuld. De kosten van de Voorraad Gronden en hulpstoffen worden niet geactiveerd, zij komen jaarlijks ten laste van de reserve Grondexploitatie.

#### Voorraad gronden en hulpstoffen

De gemeente heeft naast de in exploitatie genomen gronden nog andere gronden in haar bezit. Deze gronden, de zogenaamde Voorraad Gronden en hulpstoffen, kennen vaak een bijzondere rol binnen de gemeentelijke grondexploitatie. De gronden kunnen op verschillende wijze worden ingezet: als ruilgronden, maar ook voor de ontwikkeling van nieuwe plannen. Zolang deze gronden in beheer zijn en er geen ontwikkeling op plaatsvindt zijn deze gronden zichtbaar op de balans en worden de jaarlijkse rente en beheerslasten ten laste van de reserve Grondexploitatie gebracht. Tevens zijn de Voorraad Gronden en hulpstoffen van invloed op het weerstandsvermogen en zodoende van belang om de grondexploitatie weer 'gezond' te maken. Conform de nota grondbeleid 2009-2012 gaan percelen die geen ontwikkelpotentie hebben en 5 jaar of langer in Voorraad Gronden en hulpstoffen zitten uit de grondexploitatie. De overige gronden worden te zijner tijd ten laste gebracht van de verschillende plannen en worden ingebracht tegen de geldende marktwaarde. Eventuele verschillen worden verrekend met de reserve Grondexploitatie. De Voorraad Gronden en hulpstoffen betreft het perceel Rond uutje. Het perceel Rond uutje (voormalige basisschool) kan op korte termijn ontwikkeld worden. Later in deze paragraaf G wordt hier nader op ingegaan.

#### Risico's

De financiële risico's in de grondexploitaties komen vooral tot uiting bij vertraging van de verschillende projecten. Over de hoge voorinvesteringen wordt elk jaar rente betaald. Wanneer een project één jaar vertraagt moet er één jaar extra rente betaald worden, daarnaast is er voor één jaar extra aan plankosten benodigd. De voorinvesteringen moeten terugverdiend worden door middel van grondverkoop. De risico's die ten grondslag liggen aan vertragingen zijn globaal onder te verdelen in:

- verwervingsrisico's
- realisatie risico's
- afzetrisico's.

### Verwervingsrisico's

Dit type risico is zeer beperkt in de gemeente Boxtel. Ten behoeve van de herprofilering van het Klaverblad dient nog een perceel aangekocht te worden. Deze verwerving heeft echter geen effect op de uitgifte van kavels.

### Realisatierisico's

Nog in procedure te brengen bestemmingsplannen (zoals Vorst B) kunnen vertragingen in de uitgifte veroorzaken. Daarnaast dienen de terreinen op tijd bouwrijp gemaakt te worden zodat de kavels ook daadwerkelijk uitgegeven kunnen worden.

### Afzetrisico's

Voor alle exploitaties is inzichtelijk welke maatregelen nog getroffen moeten worden om gronden uit te geven. Dit is door vertaald in de lopende exploitaties en betekent als alles volgens plan verloopt er de komende jaren hogere opbrengsten uit grondverkoop te verwachten zijn. Door middel van taxaties wordt gezorgd dat de te verkopen kavels marktconform aangeboden worden. Toch blijft het risico bestaan dat de uitgifte langzamer verloopt dan gepland. Hier ligt een uitdaging, actief de markt op en zorgen dat gronden afgezet worden, daar waar nodig in samenwerking met de ontwikkelaar.

### **Reserve Grondexploitatie en Voorzieningen**

De reserve Grondexploitatie dient als buffer voor de risico's in de grondexploitatie. Door de economische crisis en een verslechterde woningmarkt in de afgelopen jaren is de verkoop van gronden in alle complexen ernstig vertraagd. De getroffen voorzieningen in de afgelopen jaren hebben het geringe saldo van de reserve Grondexploitatie dusdanig gedrukt dat er sprake is van een negatief saldo. Het is verplicht om dit negatieve saldo aan te vullen. De reserve is derhalve uitgeput. Ook voor de komende jaren is de druk op deze reserve zeer groot. Voor de mutaties in deze reserve wordt verwezen naar Programma 10.

De voorzieningen grondexploitatie bedragen per 1 januari 2015 € 11,7 miljoen. In het overzicht hierna wordt de voorziening per exploitatie weergegeven.

#### *Ontwikkeling verliesvoorzieningen (bedragen x € 1.000)*

Omschrijving (per 1-1)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
voorziening tekort In Goede Aarde	2.077	2.150	2.225	2.303			
voorziening tekort Vorst	4.044	4.186	4.332	4.484	4.641	4.803	4.971
voorziening tekort Vic. van Alphenlaan	838	867					
voorziening tekort Spoorzone	3.604	3.730	3.860	3.995			
voorziening tekort Princenlant	492	509	527	546			
voorziening tekort Panta-Rhei	600						
<b>saldo voorzieningen 31-12</b>	<b>11.655</b>	<b>11.442</b>	<b>10.944</b>	<b>11.328</b>	<b>4.641</b>	<b>4.803</b>	<b>4.971</b>

In de onderstaande tabel wordt een prognose weergegeven van de ontwikkeling van de reserve Grondexploitatie. De stand van de reserve mag niet negatief zijn. Dit resulteert in een jaarlijkse bijdrage vanuit algemene middelen om de reserve niet negatief te laten worden.

Overzicht Reserve Grondexploitaties (bedragen x € 1)

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020
stand reserve 1-1	0	0	0	141.502	0	0
<b>onttrekkingen:</b>						
verliesvoorzieningen	386.926	400.469	383.071	397.478	162.429	168.114
kosten Rond uutje	49.909	354	354	354	354	354
<b>toevoegingen:</b>						
aanvulling algemene middelen	436.835	400.823	383.425	256.330	162.783	168.468
batig resultaat Heideweg			524.927			
<b>stand reserve 31-12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141.502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Door de ontwikkeling van het Rond uutje kan een groot deel van de 'kosten voorraad gronden en hulpstoffen' komen te vervallen. Daar bovenop kan het Rond uutje door middel van een positief ontwikkelingsresultaat ervoor zorgen dat een lagere bijdrage benodigd is vanuit de algemene middelen ter voorkoming van een negatieve stand. De kosten van Rond uutje zijn nu zo hoog omdat de kosten van de huisvesting van de Voedselbank voor rekening van het grondbedrijf komen maar door de negatieve stand van de reserve indirect voor rekening komen van de algemene middelen. Voorwaarde voor een positief exploitatieresultaat is de ontwikkeling van woningbouw in de koopsector of een verkoop van het gebouw en terrein in de huidige staat. In 2015 wordt een voorstel voor ontwikkeling ter besluitvorming voorgelegd waarbij naast de financiële aspecten ook ruimtelijke aspecten en overige relevante beleidsdoelstellingen meespelen.