

Bijlage 3: toelichting overige complexen op hoofdlijnen

Algemeen

De grote grondexploitaties zijn toegelicht in de Toelichting bouwgrondexploitatie 2020. Voor de overige projecten schetsen we in deze bijlage een beeld van de stand van zaken en de ontwikkelingen in het boekjaar 2020

Complex 19 : Jacob van Lennepstraat



In oktober 2018 is besloten de locatie Jacob van Lennepstraat in Vlijmen definitief aan Stichting Woonveste beschikbaar te stellen voor sociale woningbouw. In 2019 is door de gemeenteraad de grondexploitatie van de Jacob van Lennepstraat vastgesteld. De historische kosten zijn als inbrengwaarde in de grondexploitatie meegenomen. De locatie is in 2019 gesloopt en heeft de planvoorbereiding plaatsgevonden. Woonveste wil op deze locatie een 15-tal woningen realiseren. Er wordt een klein positief resultaat verwacht bij planafsluiting.

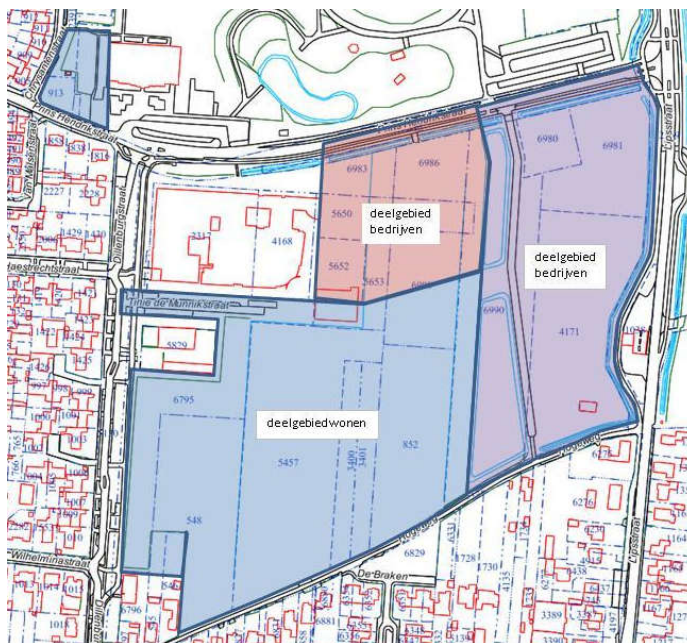
Middels een wijzigingsbevoegdheid binnen het Bestemmingsplan wordt ontwikkeling hier mogelijk gemaakt. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de kavels in 2021 door Woonveste worden afgenomen. Eind 2021 zou het plan dan financieel afgesloten kunnen worden.

Complex 51: Dillenburg Drunen

In 2009 startte de planvorming voor het plan Dillenburg. Het plan voorziet in een sportaccommodatie, bedrijvigheid en woningbouw. In 2011 is een stedenbouwkundige visie voor het gebied vastgesteld. In 2013 werd het bestemmingsplan onherroepelijk. Aan de realisatie van het plan ligt een uitvoeringsplan uit 2012 ten grondslag.

Voor het woningbouwdeel (130 woningen) in het plan, is in 2015 een overeenkomst afgesloten. De gemeente heeft daarmee de gemeentelijke grondpositie aan een ontwikkelende partij verkocht en faciliteert de ontwikkeling. De ontwikkelaar realiseert het woningbouwdeel in het plan en het openbaar gebied. Het woningbouwdeel is gereed. Ook de aanleg van het openbaar gebied is afgerond.

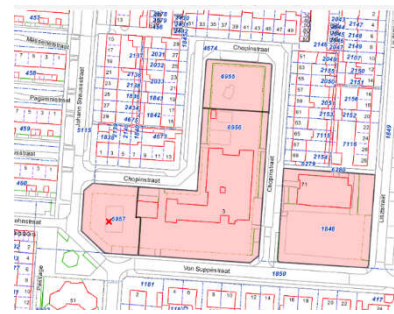
De gemeente heeft in 2019 een tweetal woningen op de hoek van de Chrysantenstraat/ Prins Hendrikstraat (voormalig pompstation Fina) verkocht. Nog één kavel wordt (naar alle waarschijnlijkheid in 2021) verkocht aan een potentiële (zelf)bouwer.



Met betrekking tot de verkoop van het bedrijvendeel is er nog een beperkt gedeelte beschikbaar voor verkoop. In de Noord-Oost hoek van het plangebied is nog een perceel in de verkoop. De grondexploitatie laat op dit moment nog een positief saldo zien van ruim € 0,9 miljoen (op eindwaarde) ondanks eerdere winstnemingen (€ 0,2 miljoen in 2020 en in totaal reeds meer dan 1,6 miljoen winst genomen binnen dit plan). Dit komt nagenoeg overeen met het eerder gepresenteerde verwachte exploitatieresultaat.

Complex 58: Von Suppestraat

Op het terrein van een (voormalig) schoolgebouw met gymzaal aan de Von Suppéstraat/Chopinstraat in Drunen is een woningbouwontwikkeling voorzien. De ontwikkeling omvat 36 woningen en voorziet met name in de behoefte aan betaalbare woningen. Het plan bevat een 20-tal sociale en 16 commerciële woningen.



In 2019 is door de raad de grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien van ongeveer € 0,2 miljoen. Dit is toegenomen t.o.v. het resultaat van de exploitatie van 2019. Dit heeft als oorzaak dat de opbrengstpotentie naar boven is bij gesteld als gevolg van taxatie van de uitgeefbare commerciële gronden en reeds behaalde onderhandelingsresultaten. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is onherroepelijk. In 2021 zal de locatie van de voormalige school worden getransporteerd. Dit betreffen 20 sociale woningen en 4 commerciële woningen. Op het moment dat de gymzaal vrij komt, kunnen alsnog 12 commerciële woningen worden verkocht.

Complex 59: Grotestraat Heesbeen



In dit complex heeft de gemeente nog 2 bedrijfskavels van beiden ongeveer 1.000 m² in de verkoop. In 2018 zijn deze kavels weer actief in de verkoop gezet. Dit leidde tot flinke belangstelling van zowel potentiële kopers als van de inwoners van Heesbeen die verrast waren door de mogelijkheid tot verkoop. Verkoop was al lang mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

In de loop van 2018 en 2019 hebben gesprekken plaats gevonden met inwoners van Heesbeen. Zij gaven aan de gronden binnen dit project te willen kopen om zo invloed uit te kunnen oefenen op de bouw mogelijkheden en/of om bebouwing te voorkomen. Uiteindelijk hebben de inwoners de grond niet gekocht. Uitkomst van de gesprekken is dat de gemeente bereid is om de bestemming van de bedrijfskavels te wijzigen om tegemoet te komen aan zorgen die door bewoners zijn geuit. Zo is de gemeente bijvoorbeeld bereid om mee te werken aan een verlaging

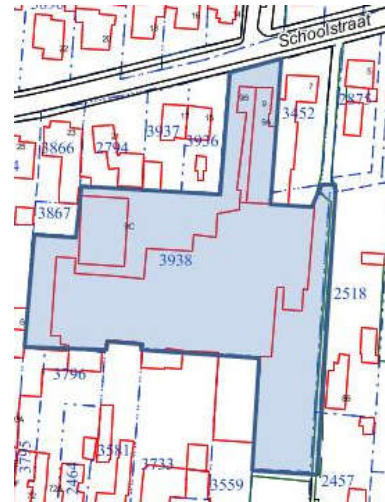
van de bouwhoogte op de bedrijfskavels. De realisatie van woningen in het overige deel van het plangebied bleek in het verleden niet rendabel en is sindsdien niet meer ingerekend. Voor de bedrijfskavels kan de verkoop rekening houdend met de voorgenomen aanpassingen in het bestemmingsplan weer worden opgepakt. Verkoop was op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk.

In 2020 zijn de kosten beperkt gebleven tot wat plankosten. Het berekende resultaat is nagenoeg gelijk aan vorig jaar en bedraagt ongeveer € 130.000 negatief berekend op Eindwaarde.

Complex 66: Schoolstraat (locatie Van Delft) Drunen

De gemeente kocht deze locatie in het verleden om de bedrijfsactiviteiten in het centrum van Drunen te verminderen. Op het perceel staan de restanten van oude bedrijfshallen. De gemeente heeft de afgelopen jaren kosten gemaakt voor de aankoop, planontwikkeling en de jaarlijkse rente. Voor dit project is een verlies voorziening gevormd in de afgelopen jaren

Begin 2017 is een overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelende partij ondertekend voor de realisatie van 15 woningen. Het was aan de ontwikkelaar om de input aan te leveren voor de benodigde bestemmingswijziging. De ontwikkelaar was aan zet en de risico's van het project lagen bij deze ontwikkelende partij. Begin april 2019 is de overeenkomst van rechtswege ontbonden en was van een bouwclaim geen sprake meer. Vervolgens heeft de gemeente de ontwikkelaar de mogelijkheid gegeven om te komen met een passende invulling voor het gebied inclusief meer sociale woningbouw.



Als een passende invulling uitblijft, kan de gemeente er voor kiezen om zelf het project verder te ontwikkelen of aan een andere partij te verkopen. Het ziet er inmiddels naar uit dat ontwikkeling op een groot deel van de grond in bezit van de gemeente al wel mogelijk kan worden gemaakt. De locatie aan de Schoolstraat blijft één van de locaties waar de gemeente invulling kan geven aan de opgave om meer sociale woningbouw mogelijk te maken. De grondexploitatie is voor de jaarrekening 2020 geactualiseerd in afwachting van een definitieve invulling. De kostenraming is geactualiseerd alsmede de potentiële opbrengsten. Deze laten zien dat de getroffen verliesvoorziening voldoende is. Wanneer het plan zijn definitieve verkaveling krijgt en de onderhandelingen over de verkoop van de gronden zijn afgerond zal blijken of deze inschatting juist is.

Het project Schoolstraat staat in de jaarrekening 2020 onder de voorraden onder het kopje 'Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente'.

Complex 70: Victoria Haarsteeg

Op deze woningbouwlocatie werkt de gemeente mee aan een plan voor realisatie van 161 woningen. Het betreft een locatie ten oosten van de Mommersteeg. De gemeente heeft de gemeentelijke grondpositie aan de ontwikkelaar verkocht en faciliteert de ontwikkeling. In maart 2016 is de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar ondertekend. De gemeente verdient met deze transactie de boekwaarde van de gronden voor een aanzienlijk deel terug. Een groot deel van het risico van de ontwikkeling ging met de verkoop over op de ontwikkelende partij. Voor het project is reeds een voorziening getroffen.

De betaling van de gronden en de exploitatiebijdrage vindt gefaseerd plaats. De ontwikkelaar betaalt het totaalbedrag uiterlijk binnen 10 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan. In februari 2018 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Als zekerheid voor de nakoming van gemaakte afspraken, heeft de gemeente een hypotheekrecht op de verkoopbare gronden in het plangebied.

In maart 2018 heeft juridisch transport plaatsgevonden van de gronden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Inmiddels is de tweede fase van de woningbouw in ontwikkeling. Hierdoor is een fors gedeelte van de totale koopsom afgerekend. Verwacht wordt dat ook de 3^e fase spoedig in ontwikkeling zal gaan. De verliesvoorziening voor dit plan bedraagt ongeveer € 0,4 miljoen.



Complex 73: De Gorsen Elshout

Aan het einde van de economische crisis heeft de gemeente uiteindelijk halverwege 2016 een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar over een plan voor maximaal 100 woningen. De gemeente geeft daarmee invulling aan een bouwclaim van de projectontwikkelaar. De ontwikkelaar kocht de grond van de gemeente en betaalt een exploitatiebijdrage. Met de grondverkoop verviel het risico over de boekwaarde van het project.



De levering van de gronden en de betaling van de gronden en exploitatiebijdrage gebeurt op basis van de overeenkomst gefaseerd. De ontwikkelaar betaalt uiterlijk 10 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan. Benodigde zekerheden voor de betaling van de koopsom en exploitatiebijdrage zijn opgenomen in de overeenkomst.

Het bestemmingsplan werd in februari 2018 onherroepelijk De ontwikkelaar is in 2018 voortvarend aan de slag gegaan en is gestart met bouwen. De ontwikkelaar bepaalt op grond van de overeenkomst zelf het bouwtempo en het woningbouwprogramma. Daarbij is de afspraak gemaakt dat er minimaal 10 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeentelijke inspanning

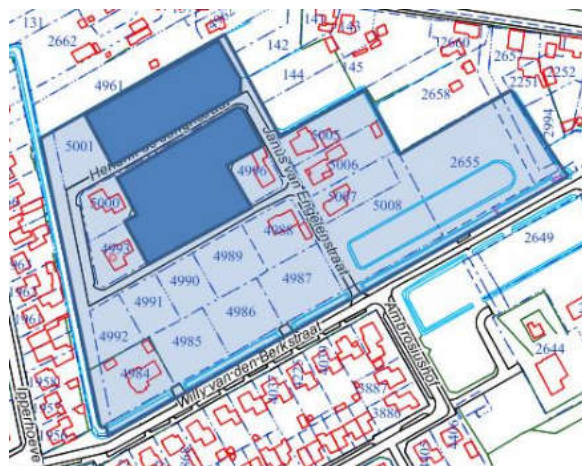
blijft in het vervolg van het project beperkt tot het toezicht op de uitvoering van de openbare ruimte. Het ontwikkelrisico ligt bij de ontwikkelaar.

De realisatie van het plan verloopt voorspoedig. Tot en met 2020 zijn kavels voor de realisatie van de eerste 57 woningen geleverd (waaronder 10 sociale kavels). De verwachting is dat de resterende kavels verdeeld over de jaren tot en met 2027 kunnen worden gerealiseerd.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie 2020 is de verliesvoorziening berekend op € 367.000 op Eindwaarde. De toename van € 21.000 in vergelijking met 2018 komt voor het grootste deel door de verlaging van de rente op de grondexploitaties. Het resterende verschil zit in de bijstelling van diverse posten zoals de plankosten en , de (te) ontvangen rente.

Complex 80: Ruimte voor ruimte Haarsteeg

De gemeente heeft hier 12 kavels gelegen aan de Willy van den Berkstraat in de verkoop gehad. De kavels variëren van 600 m² tot meer dan 1.200 m². Door de recessie zijn in eerste instantie minder kavels verkocht dan verwacht. In 2015 verkocht de gemeente het eerste kavel in het plangebied. In 2016 is wederom één kavel van gemeentelijk eigendom getransporteerd. Zowel in 2017 als in 2018 zijn er drie kavels verkocht. Na verkoop in 2019 van 1 kavel, is in 2020 ook de laatste kavel verkocht.



Het project is vervolgens in 2020 afgesloten en de verliesvoorziening van € 251.000 bleek toereikend om het uiteindelijke verlies van € 237.000 bij afsluiting van het complex af te kunnen dekken. Het restant is vrijgevallen ten gunste van de algemene reserve.

Complex 90: Nassau Dwarsstraat (nabij 3) Vlijmen

De aankoop van dit perceel van ongeveer 2.445 m2 komt voort uit een overeenkomst uit 2009. De boekwaarde van het complex is ongeveer € 0,35 miljoen. Het oorspronkelijke idee was om ongeveer 4 bouwkavels (waarvan 2 kavels ter invulling van een bouwclaim) mogelijk te maken. De bouwclaim is al eerder ingevuld in het project De Grassen. Door nieuwbouw op deze locatie kan de boekwaarde voor een deel worden terugverdiend.



In februari 2021 is een bestemmingsplan voor 2 grote bouwkavels mogelijk gemaakt. Daarmee kan worden voorzien in de grote vraag naar woningen. Bij verkoop stelt de gemeente eisen aan de beeldkwaliteit, waarbij de Commissie ruimtelijke kwaliteit de plannen van kopers zal toetsen.

Het project Nassaudwaarsstraat staat in de jaarrekening 2020 onder de voorraden bij de materiële vaste activa onder het kopje 'Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente'. De bezwaarperiode loopt nog. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan verkoop van start en gaat het complex in exploitatie. De benodigde verliesvoorziening is verhoogd naar € 205.000, een toename

van ongeveer € 0,1 miljoen in vergelijking met de jaarrekening 2019. Dit komt grotendeels door de toerekening van de boekwaarde van een strook grond die nodig is voor compensatie van fourageergebied voor een steenuil.