

Bijlage 3

In oktober 2019 heeft het college besloten om vier (vrijkomende) schoollocaties aan te merken als herontwikkeling naar woningbouw. Dit gaat om De Holm, De Leus, Klimrakker en De Meent. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Voor het totaal van de vier locaties wordt uitgegaan van een gevarieerd woningbouwprogramma, waarvan 30% sociale huurwoningen geclusterd op locatie De Meent.
2. De netto opbrengsten uit de vier locaties¹ dienen minimaal de kosten te dekken voor:
 - a. de herinrichting van de openbare ruimte rondom IKC Berkelwijk voor het deel dat primair niet uit de reserve bovenwijkse voorzieningen werd gedekt;
 - b. de herinrichting van de openbare ruimte rondom IKC Groenhouten.

De investeringskosten in de openbare ruimte als bedoeld onder 2a en 2b zijn medio 2019 geraamd op € 100.000 (IKC Berkelwijk) en € 400.000 (IKC Groenhouten). Voor de 4 herontwikkelingslocaties zijn destijds enkele rekenkundige schetsontwerpen opgesteld. Uit een globale doorrekening is daarbij naar voren gekomen dat de 4 locaties tezamen de in totaal € 500.000 aan investeringskosten moeten kunnen dragen. Daarbij is reeds rekening gehouden met eventueel openstaande boekwaarden en claims (Klimrakker inzake Atria). Een saldoneutrale 'businesscase' lijkt daarmee dus haalbaar.

Enkele ontwikkelingen sinds oktober 2019 zijn:

- Om administratieve redenen is bij het raadsvoorstel voor IKC Berkelwijk (L241535) voorgesteld en besloten om ook de additionele kosten van de herinrichting van de openbare ruimte te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de geschetste 'businesscase' betekent dit feitelijk dat de financiële ruimte toeneemt met € 100.000.
- Sinds de globale doorrekening medio 2019 heeft de woningmarkt zich in algemene zin positief ontwikkeld. Het is dan ook de verwachting dat de netto opbrengsten uit de vier locaties hoger zijn dan medio 2019 is geraamd.

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen kan in ieder geval worden voorgesteld om vanuit de 'businesscase' € 500.000 beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom IKC Groenhouten.

Aangezien de kosten voor de baten uitgaan, is de vervolgvraag of het momenteel financieel is te verantwoorden om € 500.000 uit het grondbedrijf te onttrekken. Dit dus vooruitlopend op de nog te realiseren netto opbrengsten uit de vier ontwikkellocaties. Op basis van een aantal belangrijke ontwikkelingen in 2020 is dit momenteel te verantwoorden:

- Per 1 januari 2020 bedroeg het surplus (vrij besteedbare deel) binnen de algemene reserve grondbedrijf ongeveer € 883.000. Bij de Voorjaarsnota 2020 is besloten om een bedrag van ongeveer € 553.000 te onttrekken ter aanvulling van het weerstandsvermogen van de Algemene Dienst. Daarmee bedraagt het surplus nog € 330.000.
- In 2020 heeft een nabetaling plaatsgevonden ten aanzien van de grondexploitatie Tankstation Groene Zoom. De grondexploitatie kan per einde 2020 worden afgesloten. Dit resulteert in een voordeel van ongeveer € 135.000.
- In 2020 is op De Buitenplaats een bedrijfskavel aan Smartphonehoesjes geleverd. Hierdoor neemt de boekwaarde op de grondexploitatie substantieel af alsmede de nog te verwachten opbrengsten. Beide variabelen spelen een rol bij de bepaling van de benodigde weerstandcapaciteit voor de grondexploitaties (op basis van de IFLO-norm). Als gevolg van

¹ Vanuit een GREX bij actief grondbeleid dan wel vanuit de netto verkoopopbrengst bij directe verkoop (faciliterend grondbeleid)

de verkoop neemt de benodigde weerstandscapaciteit af met ongeveer € 450.000. Dit bedrag kan dus nu als vrij besteedbaar worden gezien.

- Eind 2020 wordt op basis van de overeenkomst met Heijmans ook het laatste vastgoedobject in de Biezenkamp verkocht aan Heijmans. Als gevolg van de verkoop zal de benodigde weerstandscapaciteit afnemen met ongeveer € 50.000. Dit bedrag kan eind 2020 dus naar verwachting ook als vrij besteedbaar worden gezien.

Op basis van voornoemde ontwikkelingen is het vrij besteedbare deel binnen de algemene reserve grondbedrijf fors toegenomen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties (Q1 2021) zal dit integraal worden beschouwd en aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop is de algemene conclusie echter dat het financieel en vanuit de risico's gezien op dit moment is te verantwoorden om een bedrag van € 500.000 uit de algemene reserve grondbedrijf te onttrekken. De reserve van het grondbedrijf zal op termijn weer worden aangevuld met de netto opbrengsten uit de vier herontwikkelingslocaties.

Met de beoogde onttrekking uit de algemene reserve grondbedrijf wordt een bijdrage gedaan aan de reserve dekking kapitaallasten maatschappelijk nut. Hieruit worden de kapitaallasten ten aanzien van de investering in de openbare ruimte rondom IKC Groenhouten gedekt. Aangezien voor de herinrichting ook dekking beschikbaar is vanuit de reserve bovenwijkse voorzieningen en de voorziening groot onderhoud wegen, is in het raadsvoorstel opgenomen om de € 500.000 vanuit de algemene reserve grondbedrijf niet volledig in te zetten voor de herinrichting van de openbare ruimte, maar de bijdrage te verdelen over de herinrichting enerzijds en sloop/bouwrijp maken anderzijds.