

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De grondexploitatiebegroting voor XL Businesspark 2 conform de 'Toelichting op grondexploitatie' (INT-2494343) met een omvang van ruim 192 mln. aan kosten en ruim 186 mln. aan opbrengsten resulterend in een geraamd tekort van circa 6 mln. op eindwaarde is 5 mln. op contante waarde onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet vast te stellen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen ter financiering van de uitgaven van de jaarschijf 2025 ter grootte van 11.594.000 euro inzake de planvoorbereiding, verwervingen en bouwrijp maken.
3. Een verliesvoorziening te treffen van 5.040.000 miljoen euro, en deze te dekken uit de reserve stadsontwikkeling.
4. Het krediet onder dictumpunt 2 te dekken uit de geraamde toekomstige verkoopopbrengsten en de getroffen voorziening.
5. De benodigde kredieten vanaf de jaarschijven 2026 te betrekken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.

Gedaan in de openbare vergadering van 4 februari 2025,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: H. Post
Datum: 4 februari 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Grondexploitatie XL Businesspark 2
A. Maathuis

Samenvatting raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de realisatie van het project XL Businesspark 2, de grondexploitatiebegroting voor deze locatie vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen voor de eerste jaarschijf ter grootte van 11.594.000 euro inzake de planvoorbereiding, verwervingen en bouwrijp maken en deze te dekken uit de geraamde toekomstige verkoopopbrengsten en de getroffen voorziening van 5.040.000 euro.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De grondexploitatiebegroting voor XL Businesspark 2 conform de 'Toelichting op grondexploitatie' (INT-2494343) met een omvang van ruim 192 mln. aan kosten en ruim 186 mln. aan opbrengsten resulterend in een geraamd tekort van circa 6 mln. op eindwaarde is 5 mln. op contante waarde onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet vast te stellen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen ter financiering van de uitgaven van de jaarschijf 2025 ter grootte van 11.594.000 euro inzake de planvoorbereiding, verwervingen en bouwrijp maken.
3. Een verliesvoorziening te treffen van 5.040.000 euro, en deze te dekken uit de reserve stadsontwikkeling.
4. Het krediet onder dictumpunt 2 te dekken uit de geraamde toekomstige verkoopopbrengsten en de getroffen voorziening.
5. De benodigde kredieten vanaf de jaarschijven 2026 te betrekken bij de programmabegroting van de betreffende jaarschijf.

Inleiding

Op 1 november 2022 (RAAD-2207322) heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van 1,4 miljoen euro beschikbaar gesteld om te komen tot een omgevingsplan inclusief MER en kostenverhaal voor XL Businesspark 2. Daarnaast is op 3 december 2024 besloten om via de Slotrapportage een aanvullend krediet van 400.000 euro beschikbaar te stellen. Op 17 september 2024 (B&W – 10824) heeft het college besloten het omgevingsplan ter inzage te leggen. Gelijktijdig met dit voorstel zal een besluit worden genomen om het omgevingsplan incl. de MER vast te stellen.

De gemeente heeft het initiatief genomen om tot de ontwikkeling van dit regionale bedrijventerrein over te gaan. Met de provincie en regiogemeenten zijn programmeringsafspraken gemaakt. Omdat het plan voorziet in de toevoeging van hoogwaardige werkgelegenheid stellen wij u voor in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling en tevens krediet beschikbaar te stellen voor de eerste jaarschijf ten behoeve van de te maken plankosten, verwervingskosten en kosten bouwrijp maken. Dit krediet kan grotendeels worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Het resterende deel kan gedekt worden uit de getroffen verliesvoorziening van 5 miljoen euro. Na vaststelling zal de aankoop van de gronden worden gestart, waarna zo snel mogelijk met de aanleg van de ontsluitende brug over het Twentekanaal wordt begonnen. De eerste uitgifte wordt voorzien in 2027.

Om tot ontwikkeling van XL Businesspark 2 te kunnen komen dient uw raad in te stemmen met de beoogde ontwikkeling van deze locatie en derhalve de grondexploitatie hiervoor vast te stellen.

Beoogd effect

Uw raad zal in de gelegenheid worden gesteld de grondexploitatie vast te stellen. In de bijlage (INT-2494343) is een toelichting op de grondexploitatie opgenomen. De grondexploitatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig schetsplan zoals verbeeld in het omgevingsplan XL Businesspark 2.

Toevoegen van vooral hoogwaardige werkgelegenheid. Becijferd is dat het in totaal 5.000 arbeidsplaatsen zal opleveren, waarvan 3.000 direct.

Invulling geven aan de betekenis van de Twente als innovatieve, groene technologische topregio.

Argumenten voor

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen.

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat de raad instemt met het realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plankosten, verwervingskosten en uitvoeringskosten.

1.2 Passend binnen het grondbeleid.

De gemeente voert pragmatisch grondbeleid, waarbij per locatie wordt gekeken of de gemeente de ontwikkeling daarvan het best door middel van actief dan wel faciliterend grondbeleid kan realiseren.

Mede doordat ontwikkeling van bedrijventerrein een overheidstaak is, vindt de realisatie plaats d.m.v. actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe grond verkoopt.

1.3 Aansluiting opgave.

Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van de regionale programmeringsafspraken. Met het realiseren van deze grondexploitatie wordt voorzien in de grote behoefte aan bouwgrond voor bedrijventerreinen.

1.4. Gelet op het feit dat de bijlage Toelichting op grondexploitatie (INT-2494343) ramingen van bedragen bevatten van ramingen en van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt, dient geheimhouding te worden opgelegd.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlagen ramingen van bedragen bevatten van taxaties van de gronduitgifteprijs en van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

1.5 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

1.6. Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

5.1, 7.1 en 8.1 Benodigd krediet financiering van kosten voor verwerving, planvoorbereiding en -uitvoering

Vanuit haar budgetrecht dient bij de raad krediet te worden gevraagd, ter financiering van de kosten van o.a. grondaankopen, plankosten en het bouw- en woonrijp maken.

Kanttekeningen

1.1, 2.1, 3.1, 4.1 De grondexploitatie is doorgerekend met de concept parameters voor kosten-/opbrengstenstijging en rente.

Bij de berekening van de grondexploitaties is gebruik gemaakt van de concept parameters voor kosten-/opbrengstenstijging en rente. De parameters worden jaarlijks geactualiseerd, met de accountant afgestemd, en voorafgaand aan de jaarrekening in februari door het college vastgesteld. De in februari 2025 vast te stellen parameters kunnen derhalve afwijken en leiden tot aanpassing in de berekening van de grondexploitatie XL Businesspark 2.

1.2, 2.2, 3.2, 4.2 Het project heeft een grote omvang. Dat brengt ook omvangrijke risico's met zich mee.

Een grondexploitatiebegroting is niet alleen een financieel kader voor de uitvoering van een project, maar ook een voorspelling van het verwachte financiële eindresultaat. Dit geraamde eindresultaat kan in de loop der jaren gaandeweg verbeteren maar ook verslechteren als het project per saldo met meer financiële tegenvallers dan meevallers wordt geconfronteerd.

Mede ook in het kader van het weerstandsvermogen is de hamvraag: wat is de omvang van het neerwaarts risico? Ofwel, als het per saldo financieel tegenzit t.o.v. wat er is begroot, met welk bedrag moeten we rekening houden? Daartoe zijn alle ramingen tegen het licht gehouden, wat resulteert in bandbreedtes per begrotingspost. Tevens is nagegaan welke onzekere

gebeurtenissen denkbaar zijn en wat de financiële gevolgen kunnen zijn als zo'n gebeurtenis zich voordoet.

De risicoanalyse heeft geresulteerd in het volgende risicoprofiel:

De grondexploitatiebegroting is, met een begroot tekort van € 5 mln. op contante waarde, reëel opgesteld met ongeveer een 50-50 kans op een beter maar ook slechter financieel eindresultaat. Dit binnen een zogenoemde 80% bandbreedte van circa plus en min € 15 mln. t.o.v. het begrote resultaat, met 10% restrisico op een per saldo tekort op de grondexploitatie groter dan € 20 mln. (€ 5 mln. + € 15 mln.).

1.2 De benodigde weerstandscapaciteit kan impact hebben op toekomstige besluitvorming

De benodigde weerstandscapaciteit van 15 miljoen euro vermindert de vrije ruimte binnen de algemene reserve. Op basis van de in de kadernota risicomanagement vastgestelde streefwaarde van de weerstandsratio van 1,2 neemt de vrije ruimte in de algemene reserve af met 18 miljoen euro.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totale plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 130 hectare groot met ruim 54 ha hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en circa 76 hectare uitgeefbare bouwgrond.

De grondexploitatie XL Businesspark 2 kent een tekort van 5.040.000 miljoen euro op NCW 01/01/2025, met een disconteringsvoet van 2% conform BBV regelgeving. Dit tekort wordt gedekt uit de reserve voor stedelijke ontwikkeling.

De totale grondexploitatiekosten, incl. prijsstijging en rente, zijn begroot op ruim 192 mln. euro. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit plankosten, verwervingskosten, kosten voor sloop en sanering, kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en voorbereiding en toezicht. De kosten worden grotendeels gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond, ter grootte op ca. 186 mln euro (incl. prijsstijging). Voor het resterende deel ter grootte van ruim 6 mln. euro op eindwaarde, is circa 5 mln. op contante waarde, zal een voorziening worden getroffen.

De exploitatie van het XL Businesspark 2 is in relatie tot de huidige portefeuille grondexploitaties van grote omvang. Dat brengt ook omvangrijke risico's met zich mee. De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt circa 15 miljoen euro.

Het ontwikkelen van deze locatie zal na realisatie effect hebben op de structurele lasten van beheer en onderhoud van openbaar gebied (verharding, groen en water). Hiervoor zal in de toekomst ook extra dekking tegenover komen te staan (areaaluitbreiding).

De grondexploitatie ziet er samengevat als volgt uit:

opbrengsten	nominaal	162.900.000	
kosten	nominaal	161.600.000	
saldo prijsstijging + rente		7.900.000	
resultaat EW 31-12-2038		- 6.600.000	
CW (BBV 2%)		- 5.000.000	
		nadelig	

Vervolg

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld en het krediet beschikbaar is gesteld, kan de aankoop van gronden in gang worden gezet en het bouwrijp maken van de eerste fase worden voorbereid.

Naar verwachting zal het project in de periode 2025-2038 worden uitgevoerd en afgerond.

Jaarlijks zal het College en de Raad over de (financiële) voortgang, ontwikkelingen en risico's worden geïnformeerd in de reguliere P&C cyclus en met het jaarlijks laten vaststellen van de MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties).

Bijlagen

- Bijlage 1: Stec groep actualisatie grondprijzen (INK-24122711) (Niet openbaar)
Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)
- Bijlage 2: Taxatierapport Cushman & Wakefield (INK-24122712) (Niet openbaar)
Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)
- Bijlage 3: Taxatierapport Snelder Zijlstra (INK-24122713) (Niet openbaar)
Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)
- Bijlage 4: Advies Steenhuijs analyserapportages (INK-24122714) (Niet openbaar)
Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)
- Bijlage 5: Toelichting op grondexploitatie (INT-2494343) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (ligt ter inzage bij de raadsgriffie)**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland

