



Verantwoordelijk team  
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer  
01

Kenmerk  
2025-003249

Raad d.d.  
16-4-2025

Paragraaf begroting  
2A

Portefeuillehouder  
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller  
B.W.M. (Bart) Well, van

Datum  
5 maart 2025

Onderwerp  
**Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug**

### Geadviseerd besluit

1. Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug te Heelsum per ultimo 2024;
2. Vrijval verliesvoorziening toevoegen aan de Reserve Gebouwen, als egalisatiereserve voor de hogere rentetoerekening Nieuwbouw Gemeentewerf Veentjesbrug.

### Toelichting op beslispunten

Dit voorstel betreft een financieel administratief besluit.

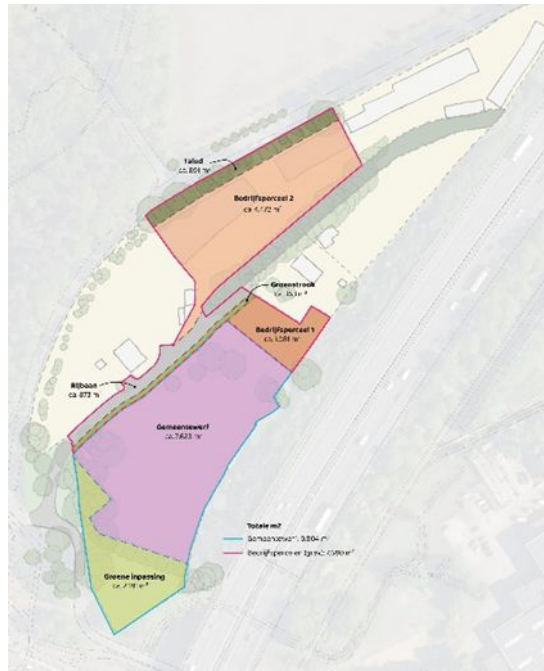
De gemeenteraad heeft in haar besluit van 2 november 2022 (kenmerk 158581, waarop geheimhouding rust) besloten om de grondexploitatie voor de ontwikkeling van een commercieel bedrijventerrein aan de Veentjesbrug (nummers) 1, 3 en 3a te Heelsum te openen. Hierop zijn gronden verworven, onderzoeken uitgevoerd en plannen gemaakt. Periodiek is hierover gerapporteerd en is met de jaarrekening 2023 door B&W hierover financieel verantwoording afgelegd. Deze grondexploitatie kende een tekort waarvoor een (verplichte) verliesvoorziening is getroffen van €530.577. Deze dient om het financiële tekort bij afsluiten af te dekken zonder dat dit gaat ten koste van andere ambities, programma's en investeringen.

Inmiddels (januari 2025) is, in verschillende besluiten, besloten om:

1. De bestaande gemeentewerf gelegen aan de Veentjesbrug 6 te vervangen door nieuwbouw (raadsbesluit d.d. 29 maart 2023)

En

2. De gemeentewerf te situeren ter plaatse van Veentjesbrug 1, 3 en 3a (collegebesluit d.d. 5 december 2024 voorzien van een raadsinformatiebrief). Dit zijn de gronden van de lopende grondexploitatie Veentjesbrug (raadsbesluit d.d. 2 november 2022). Aanleiding om dit te doen is een voortschrijdend inzicht ten aanzien van de nieuwe toekomstbestendige gemeentewerf, volgens een verbreed Programma van Eisen. Het ruimtebeslag daarbij betreft het merendeel van de in eigendom bij de gemeente betrokken gronden uit de grondexploitatie Veentjesbrug (bijna 90%, 7.623 m<sup>2</sup> van 8.704 m<sup>2</sup> te ontwikkelen bedrijventerrein). Het betreft de paars gekleurde gronden in onderstaande verbeelding.



De betrokken gronden maken hierdoor deel uit van deze maatschappelijke investering en worden tegen de boekwaarden (zijnde de kostprijs bestaande uit de verkrijgingsprijs van de gronden plus overige bijkomende gerealiseerde kosten minus verkregen subsidie) ingebracht.

En

3. Bedrijf ACV (Veentjesbrug 2) en de hartkliniek (Veentjesbrug 5) te handhaven op hun huidige percelen, net als de aanwezige bedrijfsverzamelgebouwen in de noordpunt (collegebesluit d.d. 5 december 2024). Vanwege veranderende marktomstandigheden (netcongestie, stikstof-dossier, hoge verwervingskosten en ontbreken noodzaak door uitblijven vestiging recyclebedrijf) is besloten om Veentjesbrug 5 (hartkliniek) in te passen en niet te verwerven.

## Beoogd effect

Voor de resterende gronden in eigendom bij de gemeente geldt dat er nog geen concrete plannen bestaan. Het ligt in de rede om deze resterende gronden op een later moment, samen met de vrijkomende gronden van de huidige (bestaande) gemeentewerf, gelegen aan de overzijde van de beoogde nieuwbouwlocatie, te ontwikkelen tot een nieuw bedrijventerrein voor derden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om ter plaatse van Veentjesbrug een bedrijventerrein te maken, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Op het moment dat de gronden van de huidige gemeentewerf vrijkomen én plannen zijn/worden gemaakt zal opnieuw de raad worden betrokken. Te zijner tijd zal de raad dan ook gevraagd worden om een nieuwe grondexploitatie te openen die aansluit op de gewenste ruimtelijke en planologische invulling.

## Kader

De gemeenteraad heeft vanuit haar budgetrecht de bevoegdheid om grondexploitaties te openen en te sluiten. Middels dit voorstel wordt hier invulling aan gegeven.

Onderwerp

Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug te Heelsum

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

2025-003249

Pagina

2 van 4

## Argumenten

### 1. *Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug te Heelsum per ultimo 2024*

Dit besluit betreft een financieel administratieve afwikkeling van een grondexploitatie en volgt het besluit om de betrokken gronden aan te wenden voor de realisatie van een nieuwe toekomstbestendige gemeentewerf.

Met de jaarverslaggeving over 2024, die thans in voorbereiding is, zal nog eenmaal worden gerapporteerd. Vooruitlopend hierop wordt de financiële afwikkeling van dit voorstel onder het kopje 'Financiële consequenties' hieronder geschetst.

### 2. *Vrijval verliesvoorziening toevoegen aan de Reserve Gebouwen, als egalisatiereserve voor de hogere rentetoerekening Nieuwbouw Gemeentewerf Veentjesbrug.*

Conform (de eisen uit) het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is met de vaststelling van de jaarrekening 2023 een verliesvoorziening, van €530.577, genomen voor de grondexploitatie Veentjesbrug. Deze dient om het destijds voorzienbare tekort op het financiële eindresultaat af te dekken (zonder dat dit gaat ten koste van andere ambities, programma's en investeringen).

De gronden worden met het afsluiten van de grondexploitatie als activa (bezittingen) op de balans gezet. Op de boekwaarde van gronden wordt in principe niet afgeschreven. Omdat de boekwaarde van de gronden in dit geval lager is dan de duurzame marktwaarde is een afwaardering niet nodig. Doordat er niet hoeft te worden afgewaardeerd, noch hoeft te worden afgesloten met een verlies, valt de getroffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie Veentjesbrug vrij.

De structurele rentelast van de investering, die ziet op de nieuwe toekomstbestendige gemeentewerf, valt hoger uit. Voorgesteld wordt om de bestemming van deze vrijvallende verliesvoorziening toe te voegen aan de Reserve Gebouwen. Deze fungeert als egalisatiereserve voor de hogere rentelast van de nieuwe gemeentewerf.

## Kanttekeningen

Mocht de raad niet instemmen met beslispunt 2 (zoals hierboven geschetst), die ziet op de besteding van de vrijval van de verliesvoorziening, dan ontstaat er een dekkingstekort in de exploitatie van de nieuwe gemeentewerf van gemiddeld € 13.250 structureel per jaar (€530.000 gedeeld door 40 jaar).

## Draagvlak

Dit voorstel is afgestemd met Team Financiën, Team Projectmanagement, Team Vastgoed, Team Beleid Ruimtelijk Domein, concerncontroller en extern fiscaal adviseur. Ook is dit voorstel het gevolg (in de context) van een eerder genomen B&W besluit (zoals verwoord in de Toelichting).

## Aanpak/Uitvoering

Dit besluit betreft de financieel en administratieve verwerking van een grondexploitatie.

## Communicatie

Niet van toepassing.

### *Onderwerp*

Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug te Heelsum

### *Datum*

5 maart 2025

### *Kenmerk*

2025-003249

### *Pagina*

3 van 4

## Financiële consequenties

Dit voorstel betreft een financieel administratief besluit. Dit volgt op de beslissing om de betrokken gronden (Veentjesbrug 1, 3 en 3a) aan te wenden voor de nieuwe toekomstbestendige gemeentewerf, zijnde een maatschappelijke investering.

De gronden worden met het afsluiten van de grondexploitatie als activa (bezittingen) op de balans gezet. Nu onder de noemer van Materieel Vast Actief (MVA) in plaats van Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Zoals eerder gememoreerd komt ruim 87% daarvan ten laste van het investeringsproject voor de nieuwe gemeentewerf, ad 1.077.397 euro, waarover periodiek (en integraal) wordt gerapporteerd (mbt voortgang, keuzes, financiën). De resterende 13%, ad 152.783 euro, kan later, nadat een nieuw plan is gemaakt voor deze restgronden, samen met de vrijkomende gronden ter plaatse van de huidige werf, worden ingebracht in een nieuw te openen grondexploitatie.

Doordat er niet hoeft te worden afgewaardeerd, noch hoeft te worden afgesloten met een verlies, valt de getroffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie Veentjesbrug vrij. Deze bedraagt €530.577. Voorgesteld wordt om deze in te zetten als egalisatiereserve voor de Reserve Gebouwen. Dit ter dekking van de hogere rentelast per jaar voor de nieuwe toekomstbestendige gemeentewerf.

## Juridische consequenties

Geen.

## WMO-aspecten

Niet van toepassing.

## Gezondheid

Niet van toepassing.

## Duurzaamheid

Niet van toepassing.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Geen.

## Globale doelen

Niet van toepassing.

*Onderwerp*

Afsluiten grondexploitatie Veentjesbrug te Heelsum

*Datum*

5 maart 2025

*Kenmerk*

2025-003249

*Pagina*

4 van 4