RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling grondexploitatie De Clossei, Westervoort

---

Zaak- & documentnr. : Z/22/101425 201634803
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Oswin Eurlings
Afdeling : RSO
Telefoonnr. :

Samenvatting
Aan De Clossei in Westervoort is woningcorporatie Vivare in samenwerking met de gemeente van plan om sociale huurwoningen te realiseren op gronden die nu nog in eigendom zijn van de gemeente. De in totaal 25 woningen zijn passend in de omgeving en het bestaande groen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet ook het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Dit wordt gedaan via de grondexploitatie 'De Clossei, Westervoort.

Beslispunten
1. De grondexploitatie 'De Clossei, Westervoort' vast te stellen.
2. Het tekort op de grondexploitatie van € 75.947 uit de algemene reserve van Westervoort te dekken;

Aanleiding
Om aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave te voldoen is gekeken naar locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. In de Omgevingsvisie en de Woonvisie is de locatie aan De Clossei aangewezen voor woningbouw, specifiek voor (sociale) huur. Deze locatie is ook opgenomen in de prestatieafspraken met Vivare. In samenwerking met woningcorporatie Vivare en omwonenden is gekeken naar het meest passende plan.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmings-plan 'Komplannen Westervoort'. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen moet het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. De kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ontwikkeling van deze locatie zijn geraamd en verwerkt in de grondexploitatie 'De Clossei, Westervoort (bijlage 2). Met de vaststelling van de grondexploitatie kunnen kosten en opbrengsten ten laste van deze grondexploitatie worden gebracht en is vastgelegd hoe het tekort op de exploitatie wordt gedekt.

Planning
Afhankelijk van de indiening eventueel beroep kan na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan naar verwachting in de tweede helft van 2024 gestart worden met de ontwikkeling.

Beoogd effect
Door het vaststellen van de grondexploitatie kan het bestemmingsplan ook worden vastgesteld. Dit maakt uiteindelijk de bouw van 25 sociale huurwoningen mogelijk conform de prestatieafspraken met Vivare, de Omgevingsvisie en de Woonvisie.

Argumenten
1.1 De grondexploitatie is nodig om vervolg te geven aan de intentieovereenkomst met Vivare en de planvorming van 25 grondgebonden woningen aan de Clossei mogelijk te maken.
De gemeente heeft in de afgesloten intentieovereenkomst (zie bijlage 2) haar bereidheid uitgesproken om bouwrijpe gronden aan de Clossei te verkopen aan de woningbouwcorporatie Vivare. Daarvoor moet conform het Besluit begroting en verantwoording (BBV) een grondexploitatie vastgesteld worden. De gemeenteraad moet de grondexploitatie vaststellen. Nadat dit besluit genomen is, classificeert het project zich op grond van het BBV als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 Zonder vastgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk om de gronden bouwrijp en woonrijp te maken.
De grondexploitatie speelt een grote rol bij gebiedsontwikkelingsprojecten zoals woningbouwprojecten. In feite komt in de grondexploitatie tot uitdrukking wat de kosten en de opbrengsten zijn van alle gronden in een bouwplan tot en met het moment van uitgifte van de laatste gronden en het woonrijp maken. De grondexploitatie biedt daarmee inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie De Clossei te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later (grotendeels) terugverdiend. Een grondexploitatie is hiervoor het gereedschap.

2.1 Om het exploitatietekort zo klein mogelijk te houden worden nog een aantal acties uitgezet
In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen welke gemaakt worden voor o.a. het aanleggen van het riool en het inrichten van en aansluiten op de bestaande openbare omgeving. De kosten zijn ten opzichte van de eerste berekeningen gestegen waardoor er een tekort is ontstaan (zie kanttekening 2.1). Er wordt gezocht naar mogelijkheden om de kosten voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken middels landelijke of provinciale regelingen. Ook wordt nog gekeken naar optimalisaties in het plan.

Kanttekeningen
2.1 De grondexploitatie 'De Clossei' op een geschat verlies van circa € 76.000 sluit welke gedekt moet worden uit de algemene reserve
Het blijkt dat de voorbereidingskosten en de kosten voor het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken van de gronden hoger zijn dan eerder werd aangenomen. Dit zit hem met name in de extra onderzoeken naar niet gesprongen explosieven en aanvullend archeologisch onderzoek. Daarbij komen ook nog de forse rentestijgingen en de stijging van de bouwkosten. De grondexploitatie is daarom niet meer sluitend ten opzichte van de exploitatie zoals die ten grondslag lag aan de intentieovereenkomst. Naar verwachting moet er circa € 76.000,- aan kosten worden gedekt uit de algemene reserve.

Financiële paragraaf
Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale indicatie van de kosten, die op onderdelen nog kan wijzigen. Op basis hiervan is sprake van negatief effect op de grondexploitatie. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2024) komt uit op € 75.947. Een verdere onderbouwing van dit bedrag vindt u in bijlage 2 die bij de griffie vertrouwelijk is in te zien.

Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Relatie met het herstelplan
De grondexploitatie sluit met een tekort van € 75.947 welke gedekt moet worden uit het de algemene reserve.

Participatie en communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen

1. 201634824 - (Concept) raadsbesluit grondexploitatie De Clossei
2. 201636098- GREX De Clossei, Westervoort (**GEHEIM/NIET OPENBAAR**), d.d. 07-11-2023
3. 201634822– Intentieovereenkomst (**GEHEIM/NIET OPENBAAR**), d.d. 18-01-2023

Westervoort, 14 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester