Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Grondexploitatie Muldersveld
Onderwerp	:	Vaststellen grondexploitatie Muldersveld in Makkinga
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085211220

Datum collegevergadering

21 mei 2024

Voorgesteld besluit

1. De ‘Grondexploitatie Muldersveld’ in Makkinga vast te stellen.
2. De toegewezen gelden uit de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche ten gunste te brengen van de ‘Grondexploitatie Muldersveld’ ter vermindering van het negatieve resultaat.
3. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 200.510,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG).
4. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In de vergadering van 2 juli 2024 staat de vaststelling van het bestemmingsplan “Muldersveld Makkinga” op uw agenda. Dit bestemmingsplan voorziet in het bouwen van in totaal 33 grondgebonden woningen, verdeeld in de categorieën: vrijstaande-, twee-onder-een-kap-, rij- en levensloopbestendige woningen.

Om (financiële) uitvoering te (kunnen) geven aan deze ontwikkeling (kosten en baten) is een grondexploitatie (zie geheime stukken, bijlagen 1 en 2) opgesteld met een negatieve eindwaarde als gevolg.

Overeenkomstig de nieuwe richtlijnen voor grondexploitaties in het afgegeven Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het een bevoegdheid aan de gemeenteraad om hierover te besluiten.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie is een middel om maatschappelijke (woon)doelen te realiseren

Een grondexploitatie is een gevolg van het gemeentelijk grondbeleid en daarmee een middel (geen doel op zich) om maatschappelijke doelen te realiseren op het gebied van wonen, economie, natuur etc. In onderhavige situatie is er een aantoonbare behoefte voor woningbouw. Nadat de raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het BBV als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 De grondexploitatie borgt de economische uitvoerbaarheid van het woningbouwplan

Met het vaststellen van de grondexploitatie borgt uw gemeenteraad de benodigde economische uitvoerbaarheid zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het onderhavige bestemmingsplan. Hiermee komt de grondexploitatie in overeenstemming met het nieuwe ruimtelijk besluit.

1.3 De grondexploitatie is financieel niet sluitend

Het beoogde woningbouwprogramma voorziet in de behoefte die aansluit bij de wens vanuit het dorp Makkinga en sluit aan bij de uitkomsten van de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026. De geprognotiseerde grondopbrengst past binnen de gestelde kaders van de Nota Grondprijzen 2022-2026 maar voorziet hiermee niet in het dekken van de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de uitvoering en realisatie van dit woningbouwproject. De oorzaak hiertoe is het gekozen en gewenste woningbouwprogramma in combinatie met het relatief vele groen en grijs. Met name het toevoegen van de in verhouding vele betaalbare en sociale woningen in dit plan maken dat de opbrengsten van de grondverkopen achterblijven ten opzichte van de kostenzijde die met de plan gemoeid zijn.

2.1 Succesvolle aanvraag Regeling Woningbouwimpuls

Met de zesde tranche van de Woningbouwimpuls (Wbi) hebben gemeenten, vanuit het Rijk, opnieuw de mogelijkheid gekregen om een bijdrage te vragen voor een project waarin de voor woningbouw noodzakelijke publieke investeringen hoger zijn dan de gemeentelijke opbrengsten uit kostenverhaal en grondverkoop. Door deze projecten financieel te ondersteunen, worden gemeenten in staat gesteld om sneller meer betaalbare woningen te realiseren.

In gezamenlijkheid met meerdere Friese gemeenten is er vanuit Noardeast-Fryslân een collectieve Wbi-aanvraag gedaan. Vanuit de gemeente Ooststellingwerf hebben wij Muldersveld aan de projectlijst toegevoegd. De volledige aanvraag van Noardeast-Fryslân is toegekend (zie bijlage 2). Dit betekent dat er een financiële beschikking ter grootte van € 350.000,- aan het woningbouwproject Muldersveld is toegewezen. Met het ten gunste brengen van deze financiële middelen kunnen we het negatieve resultaat van de grondexploitatie aanzienlijk verminderen.

3.1 Het direct treffen van een voorziening is noodzakelijk bij een negatieve grondexploitatie

Als een exploitatie negatief sluit dient daarvoor op grond van de financiële verslaggevingsbepalingen (BBV) direct een voorziening te worden getroffen ter grootte van het negatieve resultaat. Om het resterende tekort van de 'Grondexploitatie Muldersveld' te dekken is het treffen van een voorziening ter grootte van € 200.510,- nodig. Deze voorziening kan worden gedekt uit de algemene reserve grondexploitatie. Mochten er zich gedurende het verloop van het woningbouwplan Mulderveld wijzigingen voordoen in het geprognosticeerde eindresultaat dan zullen de financiële effecten hiervan (in positieve dan wel negatieve zin) verrekend worden met de algemene reserve grondexploitatie.

4.1 Financieel-economisch houden we rekening met de 10-jaarstermijn overeenkomstig de BBV

Ruimtelijk en programmatisch houden we rekening met een looptijd van vijf jaar, echter financieel-economisch houden we rekening met een looptijd van tien jaar. Indien na die periode een verlies resteert, zijn we genoodzaakt een verliesvoorziening te treffen. Dit is bij het vaststellen van deze grondexploitatie al aan de orde, er is immers sprake van een negatieve balans. Daarom wordt er direct al een voorziening getroffen. De BBV schrijft de 10-jaarstermijn voor om de financiële risico's te kunnen overzien. Elk jaar kunnen we voortschrijdend de grondexploitatie met één jaar verlengen.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie is geheim

Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de economische (onderhandelings)positie van de gemeente schaden. Te denken valt aan bedragen voor inkoop van goederen en diensten. Het is daarom gebruikelijk dat grondexploitaties geheim blijven, vertrouwelijk worden besproken en vastgesteld. De geheimhouding vervalt zodra de grondexploitatie is afgesloten.

1.2 Alternatief woningbouwprogramma leidt wel tot een sluitende grondexploitatie

Indien er gekozen zou worden voor kaveluitgifte in het duurdere segment en er uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd is de grondexploitatie wel sluitend te krijgen. Keerzijde hiervan zou zijn dat er dan voorbij wordt gegaan in de behoefte en wensen van het dorp Makkinga.

2.1 Terugvorderingsbeleid Wbi

Uit de ontvangen beschikking van het Ministerie staat beschreven dat de minister kan terugvorderen:

a) voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b) als de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c) voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan waarvoor de uitkering is verleend;
d) voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
e) voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.

Indien de realisatie van het aantal woningen, de samenstelling van het woningbouwprogramma of de fasering van de realisatie afwijkt van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, kan de minister de uitkering op een lager bedrag vaststellen als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Financiële toelichting

1.1 Grondexploitatie

De verwachtte resultaten geprognosticeerd op eindwaarde en de te aanvaarden financieringslast staan vermeld in de vertrouwelijke bijlagen. De geprognosticeerde kavelopbrengsten zijn marktconform en vallen binnen de gestelde kaders zoals beschreven in de vastgestelde Nota Grondprijzen 2022-2026.

2.1 Financiële verantwoording Wbi

De financiële verantwoording dient overeenkomstig de eisen van sisa te worden ingericht. Het beschikte bedrag dient jaarlijks, uiterlijk op 15 juli van het jaar, volgend op het begrotingsjaar te worden verantwoord. Zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a. De verantwoording verloopt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, kan het maatregelenbeleid in werking treden. Er volgt mogelijk opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering, totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

3.1 Verantwoording verliesvoorziening

De aanvullende storting in de verliesvoorziening groot € 200.510,- komt tot uitdrukking in het jaarrekeningresultaat over 2024 en worden daarmee verrekend met de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG).

Publicatie voor bekendmaking

Om de woningbouwontwikkeling Muldersveld in Makkinga mogelijk te maken wordt, conform wetgeving, de grondexploitatie geopend.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie worden de baten en lasten behorende tot dit woningbouwproject hierop verantwoordt.

Planning & communicatie

- Het woongebied wordt bouwrijp gemaakt
- De kavels worden overeenkomstig het gemeentelijk uitgiftebeleid verkocht.
- De kavels worden bouwrijp geleverd aan kopers.
- Nadat alle woningen gerealiseerd zijn zal de gemeente overgaan tot het woonrijp maken van dit woongebied.

Evaluatie

De financiële verantwoording verloopt via de P&C-cyclus.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Exploitatieoverzicht Muldersveld
2. Wbi-beschikking Noardeast-Fryslân

Geheime stukken

1. Grondexploitatie Muldersveld
2. Managementsamenvatting Muldersveld

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085211220

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Besluit

1. De ‘Grondexploitatie Muldersveld’ in Makkinga vast te stellen.
2. De toegewezen gelden uit de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche ten gunste te brengen van de ‘Grondexploitatie Muldersveld’ ter vermindering van het negatieve resultaat.
3. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 200.510,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG).
4. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.

Besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024.

, griffier. , voorzitter.