Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 29 februari 2024	**Registratienummer collegebesluit:** 304165	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 13 De Meent		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie De Meent is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 maart 2024 te openen. Ook is in de Nota Grondbeleid 2021 opgenomen dat een grondexploitatie bij voorkeur gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan en/of het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De vaststelling van het bestemmingsplan 'IKC Woerdense Verlaat staat geagendeerd voor dezelfde raadsvergadering.

Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.
Met het openen van de grondexploitatie De Meent kunnen maximaal 14 woningen worden gerealiseerd op de huidige locatie van basisschool de Meent. Het woningbouwprogramma richt zich op starters, jonge gezinnen en senioren en zal bestaan uit goedkope koopappartementen en betaalbare kooprijwoningen. Na de verhuizing naar de nieuwe school zal de huidige school gesloopt worden en het plangebied bouwrijp gemaakt worden. Na de bouw wordt het plangebied woonrijp gemaakt.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. De grondexploitatie GZ 13 De Meent, te Woerdense Verlaat per 1 maart 2024 te openen;
2. Een bedrag van € 19.000 van het krediet 'IKC Woerdense Verlaat voorbereiding' over te hevelen naar de grondexploitatie De Meent per 1 maart 2024;
3. Begrotingswijziging nr. 2024-04 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie De Meent is opgesteld en zal per 1 maart 2024 worden geopend. Ook is in de Nota Grondbeleid 2021 opgenomen dat een grondexploitatie bij voorkeur gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan en/of het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De vaststelling van het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat staat geagendeerd voor dezelfde raadsvergadering.

Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.

Strategische plan onderwijs & huisvesting en startnotitie
In 2015, met een actualisatie in 2020, is het strategisch plan onderwijs en huisvesting vastgesteld, waarmee de nieuwbouw van de Integrale Kind Centra (IKC's) voor onder andere de kern Woerdense Verlaat mogelijk wordt gemaakt. In Woerdense Verlaat is behoefte aan een nieuw schoolgebouw en kinderopvang, in combinatie met een ontmoetingsruimte voor het dorp. Door de verplaatsing van de school komt er op de locatie van de huidige basisschool ruimte vrij voor woningbouw.

Vervolgens is in december 2021 de startnotitie IKC Woerdense Verlaat vastgesteld. Dit is een meer uitgewerkt plan waar onder andere de mogelijkheden voor de woningbouw naar voren komt.

Stedenbouwkundig kader en ontwerp bestemmingsplan
Het stedenbouwkundig kader voor deze locatie is in de raadsvergadering van 15 december 2022 vastgesteld. Dit kader geeft de stedenbouwkundige mogelijkheden (bouwmassa en bouwvlakken) van de nieuwe locatie voor het IKC met dorpshuis en op de locatie van de huidige basisschool De Meent de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 14 woningen.

Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor het ontwerp bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat (versie 24 augustus 2023 met code NL.IMRO.0569.bpWVikcwoerdensev-on01) dat in de besluitvormende raadsvergadering van 29 februari 2024 ter vaststelling wordt aangeboden.

Opbrengsten en woningbouwprogramma
In de startnotitie is vanuit een eerste verkenning uitgegaan van circa 10 rijwoningen of 6 twee-onder-een-kapwoningen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader is naar voren gekomen dat er behoefte is aan kleine betaalbare eengezinswoningen en appartementen. Op basis van deze input zijn er randvoorwaarden toegekend aan het woningbouwperceel.

Het programma richt zich op starters, jonge gezinnen en senioren (appartementen) met goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Er zijn maximaal 14 woningen mogelijk, waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De overige woningen zijn appartementen.
In de vast te stellen grondexploitatie zijn 8 goedkope koop appartementen en 6 betaalbare koop rijwoningen opgenomen.

De VON prijzen zijn op basis van recent uitgevoerde taxaties (Teylerspark fase 2, Vrouwenakker-West, Buytewech-Noord en Tochtpad Noordeinde) bepaald. In een latere fase zal een taxatie specifiek voor dit project worden uitgevoerd om marktconformiteit te garanderen.

Kosten en voorbereidingskrediet
Het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met kosten. De gronden zijn ingebracht tegen de boekwaarde (aankoopbedrag en bijkomende kosten van de grond). De huidige basisschool De Meent zal worden gesloopt. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn intern geraamd op basis van het stedenbouwkundig plan. De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M, waarbij rekening is gehouden met de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Op het krediet '*IKC Woerdense Verlaat voorbereiding'* zijn kosten gemaakt voor ruimtelijke ordeningsprocedures, advieskosten van externe partijen en onderzoekskosten. Het deel van het krediet wat bestemd is voor de voorbereiding van de woningbouw (€ 19.000) zal overgeheveld worden naar de grondexploitatie.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het vaststellen van de grondexploitatie De Meent. Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Voorafgaand aan dit raadsbesluit voor het openen van de grondexploitatie De Meent liggen eerdere besluiten ten grondslag. Deze besluiten worden hieronder kort toegelicht.

- Met het strategisch plan onderwijs en huisvesting wordt de nieuwbouw van het IKC in onder andere de kern Woerdense Verlaat mogelijk gemaakt (nummer 2020-060 d.d. 9 juli 2020).
- In de startnotitie IKC Woerdense Verlaat is het plan verder uitgewerkt en komen de mogelijkheid voor woningbouw naar voren (nummer 2021-118 d.d. 16 december 2021).
- Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met de omgeving opgesteld en geeft de ruimtelijke kaders voor het plan, waarbij voor de woningbouw behoefte is aan kleine betaalbare woningen (2022-121 d.d. 15 december 2022).
- Voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan (in dezelfde besluitvormde raadsvergadering van 29 februari 2024).

Participatie / betrokken partijen / personen
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader is geparticipeerd met de gebruikers van het IKC Woerdense Verlaat, de dorpsraad, direct omwonende en overige bewoners. Het doorlopen proces en de gemaakte keuzes zijn in de betreffende raadsvoorstellen verder toegelicht. In het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat wordt het participatietraject voor het bestemmingsplan besproken.

Duurzaamheidsaspecten
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie.

Gezondheid
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie.

Varianten met argumenten voor en tegen
Vaststellen van de grondexploitatie
Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling. Vervolgens worden de kosten en opbrengsten bewaakt en verantwoord door alle grondexploitaties jaarlijks te actualiseren en aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen. Een grondexploitatie heeft daarmee drie functies: een informatieve functie, een verantwoordingsfunctie en het is een sturingsmiddel.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet gemotiveerd zijn dat het plan financieel uitvoerbaar is binnen de gestelde planperiode. Een vastgestelde grondexploitatie heeft hierin een belangrijke rol. Als er geen grondexploitatie wordt vastgesteld, is de financiële uitvoerbaarheid, waaronder de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen om het plan te realiseren, van het bestemmingsplan niet verzekerd.

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In december 2023 heeft de commissie BBV de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' gepubliceerd waarin specifiek regels zijn opgenomen over het grondbedrijf en de grondexploitaties. Het doel vanuit het BBV is een transparante en uniforme aanpak waarbij voldoende recht wordt gedaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. In het BBV staat

onder andere dat een grondexploitatie alleen kan worden geopend door middel van een raadsbesluit.

Niet vaststellen van de grondexploitatie
Het niet vaststellen van de grondexploitatie betekent dat het project niet uitgevoerd kan worden, omdat er geen financiële middelen beschikbaar worden gesteld om het plan te realiseren. De financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd. Daarnaast betekent het dat de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ruimtelijke ontwikkeling niet inzichtelijk gemaakt worden. Daardoor kan er geen informatie verstrekt worden, geen verantwoording worden afgelegd en niet gestuurd worden in de verwachtte kosten en opbrengsten. Er zal door het niet openen van een grondexploitatie niet voldaan worden aan de BBV-regelgeving.

Deze grondexploitatie betreft enkel de financiering van de woningbouwlocatie. De financiering van de ontwikkeling van het IKC Woerdense Verlaat loopt via reeds aangevraagde kredieten.

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie GZ 13 De Meent, te Woerdense Verlaat per 1 maart 2024 te openen;
    - Zoals in de inleiding geschetst is het doel van de grondexploitaties om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.
    - De grondexploitatie heeft een positief resultaat. Dit heeft grotendeels te maken met de hogere grondopbrengst vanuit het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma bestaat uit enkel koopwoningen. Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimte beperkt. Het betreft een parkeerkoffer en de inrichting van groen. De kosten hiervan zijn beperkt te noemen. Wel moet het huidige schoolgebouw worden gesloopt.
    - Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 maart 2024 circa € 389.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 circa € 429.000 positief.

2. Een bedrag van € 19.000 van het krediet ‘IKC Woerdense Verlaat voorbereiding‘ over te hevelen naar de grondexploitatie De Meent per 1 maart 2024;
    - Het mogelijk maken van de woningbouw op de locatie van de huidige basisschool De Meent is meegenomen met het vast te stellen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat. Echter wordt met het openen van grondexploitatie De Meent alleen de woningbouw gerealiseerd. De realisatie van het IKC is hierin niet meegenomen en loopt via een separaat krediet.

3. Begrotingswijziging nr. 2024-04 vast te stellen.

Nr. 2024-04

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2024		2025		2026		2027		2028	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	15	15	152	152	1.251	1.251	127	127	113	113
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	**15**	**15**	**152**	**152**	**1.251**	**1.251**	**127**	**127**	**113**	**113**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal	**15**	**15**	**152**	**152**	**1.251**	**1.251**	**127**	**127**	**113**	**113**

Per saldo *)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

*) Let op: Een 'min'teken betekent een voordeel

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Voorzichtigheidsbeginsel en risico's

Bij het opstellen van de grondexploitatie is het voorzichtigheidsbeginsel toegepast. Dit betekent dat de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten met enige voorzichtigheid zijn geraamd. Om de kosten en opbrengsten zo nauwkeurig mogelijk te schatten zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied intern geraamd. Daarnaast zijn de opbrengsten bepaald op basis van recent uitgevoerde taxaties (Teylerspark fase 2, Vrouwenakker-West, Buytewech-Noord en Tochtpad Noordeinde). In een latere fase zal een taxatie specifiek voor dit project worden uitgevoerd om marktconformiteit te garanderen.

Echter, een grondexploitatie in de ontwerpfase is gebaseerd op ramingen en aannames welke momenteel bekend zijn en het verloop van procedures kan onzeker zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen zich grote risico's voordoen. Om de financiële en inhoudelijk risico's van het grondbedrijf te reguleren wordt een aantal instrumenten gebruikt om de risico's te identificeren, waarderen en beheersen, zodat de waarschijnlijkheid van het berekende resultaat in de grondexploitatie in kaart gebracht kan worden.

Bij het openen van een grondexploitatie worden de standaard en project specifieke risico's in kaart gebracht, de gevolgen van optreden onderzocht, de kans van optreden en het effect berekend en beheersmaatregelen opgesteld. Aangezien de grondexploitatie De Meent een positief resultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

Woningbouwprogramma

Op regionaal niveau is afgesproken om voor nieuwbouw de navolgende verdeling aan te houden: 30% sociale huur, 35% middeldure huur/ koop tot NHG grens en 35% vrij invulbaar, waarbij op gemeentelijke niveau (en dus niet op projectniveau) wordt gemonitord. In het geval van voorliggende ontwikkeling wordt van deze procentuele verdeling afgeweken: enerzijds omdat het nu voorgestelde programma het beste aansluit bij de behoefte van de inwoners van Woerdense Verlaat en anderzijds omdat het praktisch onmogelijk is om deze procentuele verdeling toe te passen op z'n gering aantal woningen.

Financiële en Juridische gevolgen
Geheimhouding
Onder geheimhouding ligt een deel van de toelichting voor de leden van uw raad ter inzage (bijlage 2).

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie De Meent
2. GZ 13 De Meent Toelichting 2024 (GEHEIM)
3. GZ 13 De Meent Toelichting 2024 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad