Raadsvergadering: 29 nov 2022
Besluit: unaniem aangenomen

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 0000395584
Onderwerp: Vaststelling grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude
Datum raadsvergadering: 29 november 2022
Agendapunt: ~~*8e*~~ *7c*

Portefeuillehouder: F. Hoekstra
Programma begroting: Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De raad besluit de grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 533.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2022. Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording wordt een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van het verliesgevende resultaat. De te treffen verliesvoorziening bedraagt derhalve € 533.000,= en komt ten laste van de reserve bouwgrondexploitaties.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. *De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 533.000,= netto contante waarde per 1 januari 2022 (zie bijlage 1);*
2. *Een voorziening te treffen ter hoogte van het negatieve grondexploitatieresultaat van ad € 533.000,=;*
3. *De dotatie aan de voorziening te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064);*
4. *De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen (zie bijlage 2).*

Inleiding

In oktober 2021 heeft de raad van de voormalige gemeente Langedijk besloten in te stemmen met de voorgestelde richting voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. Deze locatie is beschikbaar gekomen voor herontwikkeling, nadat de RKBS Mariaschool en de RKBS De Duizend Eilanden zijn gefuseerd per 1 september 2018 (IKC Waterrijk).

De locatie is gelegen tussen de Tulpenstraat (noordzijde) en de sportvelden van LSVV (zuidzijde). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. De gemeente Dijk en Waard heeft het plangebied grotendeels in eigendom, behoudens een perceelsdeel dat in eigendom is van Stichting Voorwaarts, een stichting die verbonden is aan voetbalvereniging LSVV. De verkrijging van dit perceelsdeel is noodzakelijk in verband met het verleggen van de watergang naar het zuiden van de ontwikkellocatie met het oog op de bereikbaarheid en de inpassing van de gebouwen. De gemeente is voornemens dit benodigde perceelsdeel in eigendom te verkrijgen via een grondruil met gesloten beurs. Ten aanzien van de voorgenomen grondruil heeft de gemeente reeds een principeakkoord bereikt met Stichting Voorwaarts en LSVV.

In de toekomstige situatie wordt een Integraal, Kind- en Oudercentrum (IKOC) beoogd, waarin 50 zorgappartementen, een onderwijsvoorziening voor 200 leerlingen en een kinderopvang voor twee groepen wordt geaccommodeerd.

Aangezien de gemeente nagenoeg alle gronden op de locatie in bezit heeft is reeds besloten dat de gemeente zelf de grondexploitatie voert. Dat wil zeggen dat de gemeente de in bezit zijnde gronden en opstallen in principe zelf bouw- en woonrijp maakt en de gronduitgifte organiseert. Om de verdere uitvoering mogelijk te maken dient de grondexploitatie vastgesteld te worden door de raad. Hiermee worden de financiële kaders gesteld voor genoemde activiteiten in het kader van de grondexploitatie.

Beoogd effect
Herontwikkeling van de locatie voormalige Mariaschool.

Kader
De vaststelling van de grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
2. Nota grondbeleid
3. Nota grondprijzenbeleid

Daarnaast zijn de volgende besluiten uit het verleden relevant:

1. Raadsbesluit IKOC ontwikkeling op vml. Mariaschool locatie d.d. 12 oktober 2021
2. Raadsbesluit IKOC Noord-Scharwoude d.d. 27 oktober 2020

Motivering per besluitpunt
1. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 533.000,= netto contante waarde per 1 januari 2022 (zie bijlage 1);
a. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet;
b. In oktober 2021 heeft de raad van de voormalig gemeente Langedijk reeds besloten in te stemmen met de richting voor herontwikkeling van deze locatie.

2. Een voorziening te treffen ter hoogte van het negatieve grondexploitatieresultaat van ad € 533.000,=;
a. Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording dient bij een verliesgevende grondexploitatie direct een verliesvoorziening te worden getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat.

3. De dotatie aan de voorziening te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064);
b. De reserve bouwgrondexploitatie is in oorsprong bedoeld om negatieve resultaten in grondexploitaties te voorzien;
c. Toevoegingen en onttrekkingen aan een reserve dienen gedekt te zijn door een raadsbesluit.

4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's
- In de besluitvorming van oktober 2021 is de verwachting geuit dat bij het realiseren van het basisprogramma de grondexploitatie het saldo van de grondexploitatie ongeveer € 0,= is. In

de nadere uitwerking van de grondexploitatie is dit niet haalbaar gebleken. De grondexploitatie heeft een negatief resultaat van € 533.000,= netto contante waarde per 1 januari 2022 en is daarmee niet sluitend. Het verschil wordt verklaard door:

1. Kosten voor noodzakelijke beschoeiing € 195.000,=;
2. Extra plankosten € 90.000,=;
3. Vrijvallen grondwaarde school en opvang € 187.000,=;
4. Bijbehorende effecten van rente en inflatie € 61.000,=.

- Het tekort van € 533.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2022 moet middels een verliesvoorziening worden gedekt uit eigen middelen. Tegelijkertijd is er sprake van maatschappelijke rendement: Er worden verschillende volkshuisvestelijke, maatschappelijke en ruimtelijke ambities op deze locatie gerealiseerd (i.c. maatschappelijk programma, ruimtelijke kwaliteit, doorvaarbaar water in het kader van Langedijk Ontwikkelt met Water);
- Er is reeds onderzocht om vrije sector woningen toe te voegen aan het onderwijs/zorg-programma. Deze toevoeging vereist echter een gebouwde parkeervoorziening. Al met al leidt deze toevoeging tot een negatiever financieel resultaat. Daarom heeft de raad op 12 oktober 2021 besloten het huidige basisprogramma vast te stellen.
- Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grondexploitatie hoe groter het schattingsrisico. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grondexploitatie is wat dat betreft altijd een ‘best estimate’ op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

Alternatieven

In theorie kan worden besloten de grondexploitatie niet vast te stellen. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat daarmee feitelijk de ontwikkeling van het beoogde Integraal Kind- en Oudercentrum (IKOC) ook wordt stilgelegd. De grond dient eerst planologisch en fysiek bouwrijp gemaakt te worden, waarna de grond kan worden uitgegeven aan de partijen die het IKOC verder gaan ontwikkelen. Hiermee worden de bijbehorende volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen niet gerealiseerd.

Samenwerking en participatie

Samenwerking en participatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitaties Langedijk per 1 januari 2022.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude kent een negatief resultaat van € 533.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2022. De totale kosten in de grondexploitatie bedragen € 1.215.000,= (nominaal). De nog te maken kosten bestaan onder andere uit kosten voor onderzoeken, sloopwerken, bouw- en woonrijpmaken, plankosten en rente. De opbrengsten in de grondexploitatie bedragen € 675.000,= (nominaal). De nog te realiseren opbrengsten bestaan uit opbrengsten uit nog te realiseren gronduitgifte. Voor een uitgebreidere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 1.

De totale kosten zijn relatief hoog in relatie tot de kenmerken van de ontwikkeling (IKOC voor 200 leerlingen, 2 groepen kinderopvang en 50 zorgwoningen op locatie van de voormalig Mariaschool). Dit heeft een aantal oorzaken:
1. Boekwaarde en sloopkosten schoolgebouw;
2. Verleggen van de watergang waarbij Potjessloot wordt aangesloten op doorvaarbaar water aan de Achterburggracht;
3. Verleggen van kabels en leidingen die dwars door het plangebied lopen;
4. Relatief lage grondopbrengsten door focus op maatschappelijk programma.

Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording dient bij een verliesgevende grondexploitatie direct een verliesvoorziening te worden getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat. Voorgesteld wordt de verliesvoorziening te treffen ten laste van de reserve bouwgrondexploitaties. De stand van de reserve bouwgrondexploitaties per 1 januari 2022 bedraagt € 3.075.000,=. Na het treffen van de verliesvoorziening bedraagt de stand van de reserve bouwgrondexploitaties € 2.542.000,=.

Reserve bouwgrondexploitatie (B064)	(* € 1.000)
Stand per 1-1-2022	3.075
Verliesvoorziening IKOC Noord-Scharwoude	-533
Stand ná verliesvoorziening	2.542

In de schetsontwerpfase zullen de mogelijkheden worden verkend om 5 á 10 extra (starters)woningen toe te voegen, teneinde de opbrengsten te optimaliseren en het verwachte resultaat te verbeteren. Hierbij dient gezegd dat uit eerdere verkenningen is gebleken dat parkeren hierbij een complicerende factor is. Er wordt nadrukkelijke gekeken naar een alternatief waardoor geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd, aangezien toevoeging van vrije sector woningen met gebouwd parkeren reeds financieel onhaalbaar is gebleken.

Communicatie

Communicatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude per 1 januari 2022.

Uitvoering

Met de vaststelling van de grondexploitaties IKOC Noord-Scharwoude per 1 januari 2022, is het financiële kader vastgesteld voor het planologisch en fysiek bouw- en woonrijpmaken en de gronduitgifte. Er is dus dekking voor de uitvoering van de grondexploitatie.

De grondexploitatie zal minimaal één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. Tevens zal in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en de programmabegroting en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties worden gerapporteerd over de voortgang.

In voorkomende gevallen kan niet worden gewacht op de reguliere jaarlijkse herziening van de grondexploitatie bij de jaarrekening. Er is dan in het projectproces sprake van significante afwijkingen ten opzichte van vastgestelde kaders (zowel financieel als programmatisch). In dat geval zal een tussentijdse herziening van de grondexploitatie separaat aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Bijlage 1 Grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude per 1-1-2022
Bijlage 2 Begrotingswijziging 2022 behorende bij IKOC Noord-Scharwoude

Bijlagen ter informatie

Bijlage 3 Raadsbesluit IKOC ontwikkeling op vml. Mariaschool locatie d.d. 12 oktober 2021

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude
Zaaknummer: 0000395584

Datum raadsvergadering: 29 november 2022
Agendapunt: ~~*8e*~~ *7c*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

besluit:

1. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 533.000,= netto contante waarde per 1 januari 2022 (zie bijlage 1);
2. Een voorziening te treffen ter hoogte van het negatieve grondexploitatieresultaat van ad € 533.000,=;
3. De dotatie aan de voorziening te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064);
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen (zie bijlage 2).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 november 2022

De griffier, De voorzitter,