Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Robbert-Jan van Duijn**		**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 44823	**Raadsnummer** 2022-051
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 106 Teylerspark fase 2		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie Teylerspark fase 2 (hierna Teylerspark II) is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 juli 2022 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 Teylerspark II 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 Teylerspark II kunnen 61 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en zal bestaan uit goedkope- en betaalbare koopwoningen. Daarvoor wordt het plangebied bouw- en woonrijp gemaakt.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De grondexploitatie GZ 106 Teylerspark fase 2, te Nieuwveen per 1 juli 2022 te openen;
2. In te stemmen met de onttrekking van de strategische gronden: 02 Gronden gemeentehuis Nieuwveen (1.308 m^2) en 09 Hazeweg restpercelen Nieuwveen (13.577 m^2) en deze gronden in te brengen in de grondexploitatie GZ 106 Teylerspark fase 2;
3. Het voorbereidingskrediet ‘Teylerspark 2’ per 1 juli 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie;
4. Begrotingswijziging nr. 2022-06 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 Teylerspark II is opgesteld en zal per 1 juli 2022 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 Teylerspark II 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.

Startnotitie en voorbereidingskrediet
De startnotitie voor het project Teylerspark II is in juli 2020 vastgesteld. Voorafgaand aan de startnotitie is het voorbereidingskrediet ‘Teylerspark 2’ van € 200.000 beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet was onderdeel van de immateriële vaste activa. De werkelijk gemaakte (tussenstand per 8 april 2022 is € 216.000) kosten worden na vaststelling van de grondexploitatie Teylerspark II per 1 juli 2022 overgeheveld.

De kosten die opgenomen zijn in het voorbereidingskrediet dekken de gemaakte kosten voor ambtelijke inzet, advieskosten van externe partijen, milieuonderzoeken, taxatie- en juridische kosten, stedenbouwkundige- en bestemmingsplankosten en participatiekosten. Binnen de grondexploitatie zijn de kosten voor de milieuonderzoeken onder ‘milieu’ ondergebracht. Daarnaast zijn er in de raming van de plankosten nog kosten opgenomen voor ambtelijke inzet ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het gebied, communicatie, gronduitgifte en projectmanagement. Deze kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M. Ook zijn er nog extra kosten opgenomen voor een eventuele beroepsprocedure (van het bestemmingsplan) en het uitzetten van een tender.

Opbrengsten en woningbouwprogramma
In de startnotitie is uitgegaan van circa 45 woningen en in het Integraal woningbouwprogramma van circa 48 woningen. Na de inventarisatie van de risico’s en kansen voor de beoogde ontwikkeling is gebleken dat de geurcontour van de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie) uitbreiding van het plangebied toeliet. Met het openen van grondexploitatie Teylerspark II worden 61 woningen gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en bestaat uit 43 goedkope koopwoningen (3 Tiny Houses, 8 rug-aan-rugwoningen en 32 appartementen), en 18 betaalbare koopwoningen (10 tweelaagse rijwoningen en 8 kwadrantwoningen).

Ten behoeve van het opstellen van deze grondexploitatie zijn de VON prijzen van de koopwoningen getaxeerd (peildatum 1 april 2021) door een taxateur.

Bouw- en woonrijp maken en aanleggen park
Het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met kosten. De gronden zijn ingebracht tegen de boekwaarde. De feitelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn geraamd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) 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.

De woningen van Teylerspark II kunnen mogelijk aangesloten worden op het warmtenet Schoterhoek II. Deze mogelijkheid wordt onderzocht en is onder voorbehoud van voldoende restcapaciteit en technische en financiële haalbaarheid, en uitsluitend met goedkeuring van de coöperatie Schoterhoek II. Voorlopig is de aansluiting op het warmtenet niet meegenomen in de grondexploitatie. De verwachting is dat wanneer de aanleg van het warmtenet bij de bouwer en/of ontwikkelaar komt te

liggen, dit geen negatief effect zal hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Als de gemeente de kosten voor de aanleg op zich neemt zullen de kosten net zo hoog zijn als de opbrengsten, omdat de grond inclusief warmtenet verkocht zal worden aan een bouwer en/of ontwikkelaar. Echter zal dit wel extra plankosten met zich meebrengen. Vooralsnog is de eventuele aanleg van het warmtenet alleen meegenomen in de risicoanalyse.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de Schilkerweg een park aangelegd. Dit zal een overgang vormen tussen de kern Nieuwveen naar de Schilkerweg. Teylerspark I en II krijgen daarmee een groene en duurzame leefomgeving. Het park heeft een wijk overstijgende functie, omdat het park meerwaarde biedt voor de gehele kern Nieuwveen. Hierdoor is het een investering voor de gehele kern, en kan de dekking van het park niet 1-op-1 gekoppeld worden aan Teylerspark II. Er moet conform het BBV uitgegaan worden van de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid). De kosten voor het park (naar verwachting totaal circa € 355.000) zullen voor 25% meegenomen worden in de grondexploitatie. De uiteindelijke kosten zijn afhankelijk van de definitieve inrichting. Later dit jaar worden de wensen en ideeën voor het park opgehaald bij inwoners. De inrichting van het park en het aanvullend krediet voor de resterende kosten wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad (naar verwachting circa € 270.000).

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het vaststellen van de grondexploitatie Teylerspark II. 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 Teylerspark II liggen eerdere besluiten ten grondslag. Deze besluiten worden hieronder kort toegelicht.

- In de startnotitie ontwikkeling Teylerspark fase 2 is vastgesteld dat de gronden van de resterende percelen van Teylerspark beschikbaar komen voor ontwikkeling (nummer 2020-058 d.d. 9 juli 2020).
- In het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop is voor Teylerspark II een woningbouwprogramma geformuleerd (nummer 2020-064 d.d. 9 juli 2020).
- In het stedenbouwkundig plan Teylerspark II is vastgesteld dat er 61 koopwoningen voor jongeren en starters worden ontwikkeld (nummer 2021-073 d.d. 8 juli 2021).
- Voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan (in dezelfde besluitvormende raadsvergadering van 23 juni 2022).

Participatie / betrokken partijen / personen
In het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Teylerspark II wordt het participatietraject besproken. Voor het openen van de grondexploitatie Teylerspark II is dit niet relevant.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie.

Gezondheid
Niet 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 juli 2019 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.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De grondexploitatie GZ 106 Teylerspark fase 2, te Nieuwveen per 1 juli 2022 te openen;

    - Zoals in de inleiding geschetst is het doel van de grondexploitaties 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.
    - De grondexploitatie heeft een positief resultaat. Dit heeft grotendeels te maken met de hogere grondopbrengst vanuit het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma volgt uit het Integraal woningbouwprogramma zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 9 juli 2020) en opgenomen in de vastgestelde startnotitie. Na de inventarisatie van de risico's en kansen bleek er een uitbreiding van het plangebied mogelijk met tot gevolg een hogere opbrengt. Ook bestaat het woningbouwprogramma uitsluitend uit koopwoningen, waarvan gedeeltelijk grondgebonden woningen. Daarnaast is er bij dit plan geen sprake van sloopkosten.
    - Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 juli 2022 circa € 1.054.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 1.141.000 positief.

2. In te stemmen met de onttrekking van de strategische gronden: 02 Gronden gemeentehuis Nieuwveen (1.308 m^2) en 09 Hazeweg restpercelen Nieuwveen (13.577 m^2) en deze gronden in te brengen in de grondexploitatie GZ 106 Teylerspark fase 2;

    - Vanuit 02 Gronden gemeentehuis Nieuwveen zal 1.308 m^2 met een boekwaarde van € 19.058 ingebracht worden in de grondexploitatie Teylerspark II.
    - Vanuit 09 Hazeweg restpercelen Nieuwveen zal 13.577 m^2 met een boekwaarde van € 40.731 ingebracht worden in de grondexploitatie Teylerspark II.
    - Vanuit beide strategische gronden wordt voor het park 25% van de boekwaarde (€ 24.739) meegenomen in de grondexploitatie Teylerspark II.
    - Deze wijziging in de strategische voorraad zal bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 meegenomen worden.

3. Het voorbereidingskrediet 'Teylerspark 2' per 1 juli 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie.

4. Begrotingswijziging nr. 2022-06 vast te stellen.

Nr. 2022-06

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2022		2023		2024		2025		2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	502	502	450	450	139	139	893	893	0	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	502	502	450	450	139	139	893	893	-	-
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Totaal	502	502	450	450	139	139	893	893	-	-

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, alsmede de kosten voor de inrichting van het park geraamd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR). Daarnaast zijn ook de VON prijzen van het woningbouwprogramma getoetst door een externe taxateur.

Echter, een grondexploitatie in de voorbereidingsfase is gebaseerd op ramingen en aannamen en het verloop van de procedures is onzeker. 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 projectspecifieke risico's in kaart gebracht, de gevolgen van optreden onderzocht, de kans van optreden en het effect berekend en beheersmaatregelen opgesteld. Aangezien de grondexploitatie Teylerspark II een positief resultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

Financiële en Juridische gevolgen
De financiële gevolgen zijn al toegelicht bij de besluitpunten.

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie Teylerspark fase 2
2. GZ 106 Teylerspark fase 2 Toelichting 2022 (GEHEIM)
3. GZ 106 Teylerspark fase 2 Toelichting 2022 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad I 9 juni 2022
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **hamerstuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering.