



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 961585

Onderwerp:	Openen grondexploitatie Leesten Schouwbroek
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Verkampen, Erik	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het voorlopig ontwerp Leesten Schouwbroek ter kennisneming aan te nemen;
2. de grondexploitatie Leesten Schouwbroek te openen;
3. de al gemaakte kosten voor verwerving en planontwikkeling Leesten Schouwbroek onder te brengen in de grondexploitatie;
4. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2025-9).

Inleiding

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Leesten Schouwbroek dient de gemeenteraad een aantal nieuwe besluiten te nemen. Hieraan voorafgaand zijn al een aantal belangrijke stappen gezet.

In 2004 heeft de gemeente in het kader van de ontwikkeling van Leesten-Oost grond gekocht. Vervolgens heeft op 23 april 2012 de raad het besluit genomen inzake de afwaardering van gronden. Daarbij is besloten om de gronden ten oosten van de houtwal (Locatie Schouwbroek) af te waarderen tot agrarische waarde en uit de exploitatie te nemen.

Voor de planvorming van Leesten Schouwbroek is op 15 maart 2022 een voorbereidingskrediet verstrekt van €440.000 met inbegrip van een amendement (2022-A0007, Kaderstelling nieuwbouw Leesten - Schouwbroek). In dit amendement zijn aanvullende kaders meegegeven voor het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp. Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke als procesmatige uitgangspunten.

Nadat de raad in augustus van 2023 is geïnformeerd over de voortgang, is in de raadsvergadering van 27 mei 2024 het schetsontwerp, inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” voor de verdere planvorming van Leesten Schouwbroek aangeboden en vastgesteld. Ook is bij deze raadsvergadering een aanvullend krediet van €400.000 verstrekt.

Het schetsontwerp, dat is ontstaan door samenwerking en inbreng van verschillende belanghebbenden en het projectteam, vormt de basis voor het voorlopig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan, die op hun beurt de basis zijn voor het opstellen van het gewijzigde omgevingsplan. Het voorlopig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van het door de raad goedgekeurde schetsontwerp. Deze ontwerpen vormen de basis voor de te openen grondexploitatie.

Beoogd effect

Om de realisatie van Leesten Schouwbroek verder vervolg te geven is het vaststellen van een grondexploitatie een logische stap. Het biedt een financieel kader, waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd moet worden en een boekhoudkundig kader waarin gemaakte kosten en opbrengsten kunnen worden geactiveerd als boekwaarde. Het vaststellen van een grondexploitatie is in lijn met het BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden).

Argumenten

1.1 Bij de uitwerking van het schetsontwerp naar voorlopig ontwerp zijn standplaatsen voor woonwagens en waterwoningen toegevoegd, zijn enkele hoekwoningen voor tussenwoningen uitgewisseld en is het programma sociale woningbouw verschoven van grondgebonden naar volledig in appartementen.

Bij de overgang van het schetsontwerp naar het voorlopig ontwerp is het woningbouwprogramma 'voorkeursmodel ontwikkelkader' verder uitgewerkt. In het ontwerp is gekeken waar en op welke wijze dit het beste verwerkt kan worden. Zo bleek het berekende aantal hoekwoningen te hoog en is dat deels verschoven naar tussenwoningen. Daarnaast is een locatie aangewezen voor vijf woonwagenstandplaatsen en zijn ook vijf woningen toegevoegd in het water (aan de zuidkant van het plan). Tot slot is door de woningcorporatie verzocht om sociale huurappartementen te realiseren in plaats van grondgebonden woningen. Dat hebben we ook in het voorlopig ontwerp kunnen verwerken. Met het verwerken van deze wijzigingen voldoet het woningbouwprogramma nog steeds aan de segmentering zoals is vastgesteld door de raad bij vaststelling van het schetsontwerp en geeft het invulling aan het afwegingskader woningbouw.

1.2 Er worden voor diverse doelgroepen woningen gebouwd.

Het huidige plan voorziet voor diverse doelgroepen in hun woonbehoefte. Het plan bevat naast de sociale huurwoningen ook woningen die onder andere geschikt zijn voor starters en woningen voor kleine huishoudens. Het plan voorziet in kleine appartementen, kleine rijwoningen, beneden-/bovenwoningen en rug-aan-rug woningen. De prijsklasse van deze woningen is variërend van €250.000 tot €365.000. In totaal gaat het hierbij om circa 115 woningen in deze categorie.

Verder is naar aanleiding van participatie in het afgelopen jaar (juli 2024) ook gevraagd of het plan ruimte biedt voor levensloopgeschikte woningen. In de planvorming zijn vijf locaties aangewezen waar realisatie mogelijk is.

1.3 De ontsluiting van het Schouwbroek verloopt via de noordzijde van het plangebied.

Het ontsluiten van Schouwbroek wordt georganiseerd aan de noordzijde van het plangebied. Daarvoor zijn enkele varianten uitgewerkt en onderzocht op het effect op de omgeving. Bij een informatieavond voor omwonenden hebben we over deze varianten gesproken en hierover zal ook nog verdere participatie plaatsvinden. Op dit moment is over de wijze van ontsluiting nog geen besluit genomen, maar geen van de varianten worden met het vaststellen van dit raadsvoorstel onmogelijk gemaakt.

2.1 De grondexploitatie maakt de realisatie van 381 woningen mogelijk.

Het totale plangebied biedt ruimte aan 425 woningen, verdeeld over de woningbouwsegmenten en voor de doelgroepen, zoals eerder is besloten door de gemeenteraad op 27 mei 2024 en middels het amendement op 15 maart 2022. Omdat een deel van het gebied geen eigendom is van de gemeente, zijnde Kerkhofweg 1-3, is het gebied waarvoor een grondexploitatie geopend wordt kleiner dan het totale plangebied van Leesten Schouwbroek. De gemeente is echter wel voor het grootste gedeelte van het plangebied eigenaar en in dit gebied zijn 381 woningen mogelijk. Voor de resterende woningen op de Kerkhofweg 1-3, wordt kostenverhaal anderszins gedekt.

2.2 Dit besluit sluit aan bij onze woningbouwopgave.

In regionaal verband hebben wij afspraken gemaakt om in de periode tot 2030 circa 2.700 woningen te bouwen. Een gedeelte van deze opgave voorzien wij in Leesten Schouwbroek, ten oosten van de huidige woonwijk Leesten Oost.

2.3 De grondexploitatie voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling van de locatie.

In de grondexploitatiebegroting zijn de ramingen van kosten en opbrengsten verwerkt, met bijbehorende indexerings- en rente effecten. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2031 en een verwacht positief eindsaldo van €1,8 miljoen. Op basis van netto contante waarde is dit per 1-1-2025 een bedrag van €1,7 miljoen.

2.4 De grondexploitatie zorgt, conform de nota grondbeleid, voor financieel inzicht en grip.

Een grondexploitatie is een kosten- en opbrengstenraming van een ruimtelijke ontwikkeling, uitgezet in de tijd. Het doel van een grondexploitatie is het beoordelen van de haalbaarheid van de betreffende ontwikkeling, het inschatten en beheersen van de risico's, het vaststellen van een basis voor mandatering van met de uitvoering belaste functionarissen en budgetbeheersing. Vervolgens wordt door middel van de Meerjaren Prognose Grondzaken (MPG) tweemaal per jaar aan de gemeenteraad verslag gedaan en verantwoording afgelegd over de stand van zaken van de diverse grondexploitaties en wat daaraan annex is.

2.5 De risico's horende bij een grondexploitatie zijn in beeld gebracht en kunnen worden afgedekt uit het verwachte exploitatieresultaat.

Het zelf tot ontwikkeling brengen van een gebied middels actief grondbeleid kent risico's. Deze zijn in beeld gebracht, zoals dat ook voor alle andere ontwikkelingen binnen de gemeente gebeurt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan risico's in het kader van stikstof, marktontwikkelingen en nog openstaande ontwerpvragestukken. De omvang en het risicoprofiel zijn per risico ingeschat. Op basis hiervan en het verwachte eindresultaat is er geen reden om aanvullende maatregelen te treffen om de risico's financieel verder te dekken.

2.6 en 3.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.

Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

3.2 De al gemaakte kosten vanuit het voorbereidingskrediet worden opgenomen in de te openen grondexploitatie.

Het voorbereidingskrediet was bedoeld om te komen tot een plan voor het realiseren Leesten Schouwbroek. De voorbereidingskosten die tot dusver gemaakt zijn, worden verrekend met de grondexploitatie waarmee deze kosten gedekt zijn.

3.3 De al gemaakte kosten voor de verwerving worden opgenomen in de te openen grondexploitatie.

De gemeente heeft in 2004 de gronden verworven. Met het openen van deze grondexploitatie kunnen de gronden van MVA (materiele vaste activa) omgezet worden naar BIE (Bouwgrond in exploitatie) en wordt de boekwaarde van deze grond opgenomen in de grondexploitatiebegroting.

4.1 De begroting wordt daarmee geactualiseerd voor 2025.

Zodra de grondexploitatie geopend wordt, moet de meerjarenbegroting 2025-2028 aangepast worden, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2025; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

2.1 De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen.

Op dit moment is een redelijke inschatting te maken van de kosten voor onder andere het bouw- een woonrijp maken. Deze werkzaamheden vinden echter pas plaats in een later stadium, waardoor de werkelijke kosten hoger of lager kunnen uitvallen. Het resultaat van de grondexploitatie kan daarmee ook wijzigen.

2.2 Onvoorziene omstandigheden kunnen de haalbaarheid van het plan en de grondexploitatie onder druk zetten.

Bij onvoorziene omstandigheden (zoals de gevolgen van de oorlog in Oekraïne, een vastliggende boot in het Suez-kanaal, renteverhoging ECB, enzovoorts) kan de haalbaarheid, en daarmee de realisatie, van het plan onder druk komen te staan. Het huidige plan heeft op dit moment voldoende ruimte om deze omstandigheden tot op zekere hoogte op te vangen.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Leesten Schouwbroek voorzien we dat de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte gedekt worden uit de inkomsten van de verkoop van bouwrijpe grond voor woningbouw. Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie is op basis van eindwaarde (31-12-2031) €1,8 miljoen positief. In bijlage 1 is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd. Op deze bijlage is omwille van de onderhandelingspositie van de gemeente de verplichting tot geheimhouding opgelegd.

Gezien het verwachte positieve eindresultaat hoeft er geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2031. Voor dit project zijn reeds planontwikkelingskosten gemaakt. De boekwaarde hiervan zal per 1-1-2025 naar de grondexploitatie worden overgeheveld en maken onderdeel uit van de planontwikkelingskosten.

De reeds gemaakte kosten behorend bij de voorbereidingskredieten van €840.000 voor de planontwikkeling van Leesten Schouwbroek worden ondergebracht in de te openen grondexploitatie Leesten Schouwbroek.

Communicatie

Over het openen van de grondexploitatie vindt geen externe communicatie plaats.

In het kader van het voorlopig ontwerp wordt de omgeving verder betrokken. Dit gebeurt op basis het communicatie- en participatieplan dat wij als college als bijlage bij het projectplan op 10 januari 2023 hebben vastgesteld.

Uitvoering

Na het openen van de grondexploitatie starten wij de planologische procedure in het tweede kwartaal van 2025 op. In de tweede helft van 2025 wordt het ontwerp omgevingsplan aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Zonder vertraging door bezwaar en beroep, kan in het eerste kwartaal van 2026 gestart worden met het bouwrijp maken van het gebied. Naar verwachting wordt later dat jaar gestart met de bouw van de eerste woningen.

Evaluatie

Na het openen van een grondexploitatie vindt rapportage van de voortgang plaats door middel van de Meerjaren Prognose Grondzaken (MPG). Deze bieden wij twee maal per jaar aan de raad aan.

Bijlagen

961585 - bijlage 1 – VO Leesten Schouwbroek CONCEPTVERSIE
961585 - bijlage 2 – Begrotingswijziging 2025-9
961585 - bijlage 3 – Toelichting grondexploitatie Leesten Schouwbroek GEHEIM

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 961585;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. het voorlopig ontwerp Leesten Schouwbroek ter kennisneming aan te nemen;
2. de grondexploitatie Leesten Schouwbroek te openen;
3. de al gemaakte kosten voor verwerving en planontwikkeling Leesten Schouwbroek onder te brengen in de grondexploitatie;
4. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2025-9).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,