Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: E.Komdeur@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495231

Raadsvoorstel nr. 2630
Barneveld, 20 februari 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **aanvullend budget grondexploitatie woningbouwproject Oostbroek**

Samenvatting raadsvoorstel

Aanvullend budget en krediet beschikbaar stellen voor de grondexploitatie Oostbroek en bovenwijkse voorziening Oostbroek en dit te dekken conform voorstel.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Het beschikbaar gestelde budget voor grondexploitatie Oostbroek te verhogen met € 1,4 miljoen, waarvan € 0,7 miljoen ter dekking van de kosten voor bouw- en woonrijp maken binnen de grondexploitatie en € 0,7 miljoen ter dekking van de toenemende lasten voor de bovenwijkse voorziening Oostbroek;
2. Dit aanvullend budget te dekken ten laste van het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Oostbroek (nr. 800068) dat hiermee op eindwaarde afneemt met € 1,5 miljoen naar een resultaat van € 1,7 miljoen positief op eindwaarde;
3. Aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 0,9 miljoen voor de bovenwijkse voorziening Oostbroek te Kootwijkerbroek (nr. 733172). Dit krediet wordt voor € 0,7 miljoen gedekt door een bijdrage vanuit de grondexploitatie Oostbroek (genoemd onder 1) en voor € 0,2 miljoen vanuit bijdragen derden.

1. Inleiding

Voor het woningbouwproject Oostbroek (Fase 1 en 2) is zowel in de grondexploitatie (voor het binnenplanse deel) als in de Nota Bovenwijkse Investeringen (NBI) (voor het bovenwijkse deel) voor het bouw- en woonrijp maken een budget geraamd. Het bovenwijkse deel ziet op de hoofdstructuur die wordt aangelegd ten behoeve van meerdere projecten, zijnde fase 1 en fase 2. Het betreft de aanleg van verschillende wegvlakken en groenstructuren in het gebied.

Recent is voor het bestek bouw- en woonrijp maken van Fase 1 een directieraming opgesteld. Deze raming is aanzienlijk hoger dan het bedrag in de grondexploitatie voor Fase 1.
Voor dit project heeft dit te maken met de aanzienlijke kostenstijgingen voor materialen en grondwerk en is daarnaast het gevolg van de verdere uitwerking van het plan. Momenteel loopt de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken van Fase 1. Voordat definitief kan worden gegund is het vereist dat het extra benodigde budget ten behoeve van de grondexploitatie en de NBI beschikbaar wordt gesteld.

2. Door de raad gestelde kaders

Het bestemmingsplan Oostbroek I vastgesteld d.d. 25 mei 2022, de grondexploitatie Oostbroek Fase 1 en 2, vastgesteld op 6 juli 2022 (punt 3.1a: Jaarverslaggeving 2021 inclusief Meerjarenprognose grondexploitaties) en de Nota Bovenwijkse Investeringen 2019, vastgesteld 10 juli 2019 (en de jaarlijkse actualisaties daarvan, zijnde 2020 en 2021).

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Met het extra budget kan de lopende aanbesteding (en definitieve gunning) voor het bouw- en woonrijp maken van Fase 1 worden afgerond.

b) Maatschappelijk effect:

Het bouw- en woonrijp maken is noodzakelijk voor het starten van de bouw van de woningen in woningbouwproject Oostbroek te Kootwijkerbroek.

4a. Argumenten
In de grondexploitatie en de bovenwijkse raming (zie NBI 2021) voor het project Oostbroek is het geraamde budget voor bouw- en woonrijp maken niet in overeenstemming met de actuele directieraming behorende bij het bestek voor het bouw- en woonrijp maken. Het tekort ten opzichte van de directieraming bedraagt circa € 1,6 miljoen (zie onder punt 8). Voor de voortgang van het project is het noodzakelijk dat het extra benodigde budget beschikbaar wordt gesteld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen
De markt voor civieltechnische werkzaamheden is flink in beweging. Mogelijk is er op termijn meer budget nodig dan waarin op dit moment wordt voorzien. Voor zover de overschrijding van grote omvang is wordt hiervoor een besluit aan de raad gevraagd.

De grondexploitatie van Oostbroek wordt verder jaarlijks herzien en aangepast aan de dan geldende marktomstandigheden. De consolidatie van de risico's van alle grondexploitaties wordt jaarlijks bij de jaarrekening meegenomen in paragraaf Weerstandsvermogen.

5. Participatie en communicatie
a) Participatie:
N.v.t.
b) Communicatie:
N.v.t.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Vervolgstappen/planning/uitvoering:
Na het raadsbesluit kan de aanbesteding voor het bouw- en woonrijpmaken worden afgerond.

Evaluatie/controle:Middels de jaarlijkse actualisatie van zowel de grondexploitaties als het NBI vindt evaluatie en controle
van de budgetten en de realisatie plaats en zal verantwoording worden afgelegd aan het college en de raad

8. Financiële gevolgen
Huidige grondexploitatie en Bovenwijkse voorziening
De door de raad vastgestelde grondexploitatie Oostbroek en het investeringskrediet voor de bovenwijkse voorziening Oostbroek heeft een budget voor bouw- en woonrijp maken van respectievelijk € 2,5 miljoen en € 0,8 miljoen. Het totale budget bedraagt hiermee € 3,3 miljoen. Nu blijkt uit de actuele directieraming dat deze budgetten niet toereikend zijn voor de uit te voeren werkzaamheden.

Directieraming
Conform de directieraming inclusief eigen inzichten is er € 3,2 miljoen nodig voor het binnenplanse deel (grondexploitatie). Voor de bovenwijkse voorziening is op basis van de directieraming inclusief eigen inzichten € 1,7 miljoen nodig voor bouw- en woonrijp maken. Daarmee is er totaal € 4,9 miljoen benodigd.

Verschil tussen directieraming en de grondexploitatie/bovenwijkse voorziening
Het tekort aan budget wat op basis van de directieraming ontstaat in de grondexploitatie bedraagt € 1,4 miljoen. Dit bestaat uit een tekort op de grondexploitatie van € 0,7 miljoen op de kostenposten bouw- en woonrijp maken en € 0,7 miljoen als een tekort op de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen vanuit de grondexploitatie. Dit leidt tot een aanvullend benodigd budget van € 1,4 miljoen te dekken ten laste van het resultaat van de grondexploitatie.
Het tekort op het investeringskrediet ten behoeve van de bovenwijkse voorziening bedraagt € 0,9 miljoen. Dit aanvullend budget wordt door de eerder genoemde bijdrage vanuit de grondexploitatie verhoogd met € 0,7 miljoen en € 0,2 miljoen wordt gedekt door bijdragen van derden.

Effect op het resultaat van de grondexploitatie
Het totale effect van de toegenomen kosten voor de gemeentelijke grondexploitatie bedraagt dus € 1,4 miljoen op nominale waarde. De grondexploitatie Oostbroek bij de jaarrekening 2021 heeft een geprognosticeerd positief resultaat van circa € 3,2 miljoen op eindwaarde. Het effect van bovenstaande overschrijdingen bedraagt op eindwaarde circa € 1,5 miljoen, waarmee het geprognosticeerd positief resultaat afneemt naar circa € 1,7 miljoen op eindwaarde.

Op dit moment worden de grondexploitaties geactualiseerd ten behoeve van de jaarrekening 2022, verwacht wordt dat het resultaat van Oostbroek als gevolg van de marktontwikkelingen nog verder terugloopt.

De bovenstaande wijziging zal bij de actualisatie van de grondexploitatie Oostbroek voor de jaarrekening 2022 conform worden verwerkt. Dit omdat het voorliggende besluit weliswaar vooruitloopt op de besluitvorming op de jaarrekening 2022, maar op een later moment is dan aanlevering van de grondexploitaties ten behoeve van het jaarrekeningtraject.

9. Risico's
De markt voor civieltechnische werkzaamheden is flink in beweging. Mogelijk is er op termijn meer budget nodig dan waarin op dit moment wordt voorzien. Voor zover de overschrijding van grote omvang is wordt hiervoor een besluit aan de raad gevraagd.

De grondexploitatie van Oostbroek wordt verder jaarlijks herzien en aangepast aan de dan geldende marktomstandigheden. De consolidatie van de risico’s van alle grondexploitaties wordt jaarlijks bij de jaarrekening meegenomen in paragraaf Weerstandsvermogen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak