Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 28 september 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 187412	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 108 IKC De Poel		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie IKC De Poel is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 oktober 2023 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 Kindcentrum De Poel, Langeraar staat geagendeerd voor dezelfde raadsvergadering als deze 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 en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.

Met het openen van de grondexploitatie IKC De Poel kan het Integraal Kindcentrum De Poel, Langeraar gerealiseerd worden. Daarnaast is er ruimte om groen, een openbaar speelplein te creëren en om woningbouw toe te voegen. Het bestemmingsplan laat maximaal 20 woningen toe. Dit worden middeldure huur appartementen. Op de locatie zal de huidige basisschool Aeresteijn worden gesloopt en 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 108 IKC De Poel, te Langeraar per 1 oktober 2023 te openen;
2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 846.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Algemene reserve;
3. Een bedrag van € 74.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve;
4. Het overhevelen van een bedrag van € 48.000 van het *'IKC Langeraar Voorbereidingskrediet'* naar de grondexploitatie IKC De Poel per 1 oktober 2023;
5. Begrotingswijziging nr. 2023-16 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 IKC De Poel is opgesteld en zal per 1 oktober 2023 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 Kindcentrum De Poel, Langeraar 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.

Strategisch plan onderwijs & huisvesting en locatiestudie
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 Langeraar mogelijk wordt gemaakt. In Langeraar is behoefte aan nieuwe huisvesting, omdat het huidige gebouw van basisschool Aeresteijn slecht geïsoleerd en verouderd is.

In het strategisch plan onderwijs en huisvesting waren twee mogelijke locaties opgenomen; de huidige locatie van basisschool Aeresteijn en een braakliggend perceel naast voelbalvereniging Altior. In het laatste kwartaal van 2020 heeft participatie en onderzoek plaatsgevonden naar de meest geschikte locatie. Daarbij is de keuze gemaakt om het nieuwe IKC te bouwen op de huidige locatie van basisschool Aeresteijn.

Stedenbouwkundig kader: Integraal Kindcentrum en woningbouw
Na de keuze van de locatie, is in februari 2022 is het stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer vastgesteld. In het Stedenbouwkundig kader is de basis gelegd voor de ontwikkeling van een duurzaam IKC dat past in de omgeving. Het IKC is vormgegeven in een compact, 2-laags gebouw, en gesitueerd aan de kant van het kerkplein. Daarnaast ontstaat er op het perceel ruimte voor een groene openbare buitenruimte en een woongebouw met middeldure huur appartementen. Dit sluit aan op de woonbehoefte van de inwoners van Langeraar.

Het IKC De Poel zal onderdak bieden aan basisonderwijs, kinderopvang, peuteropvang en een gymzaal voor alle kinderen van Langeraar en Papenveer. Voor het onderwijs is behoefte aan 12 klaslokalen en aanvullende ruimtes zoals een schoolbibliotheek, leerplein/handvaardigheidsruimte, speellokaal voor kleuters en een kantoorruimte. Voor het kinderdagverblijf is behoefte aan 3 groepsruimtes inclusief voorzieningen als sanitair en slaapplekken. Het IKC zal ook een sociale functie vervullen.

Kosten
Het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met kosten. De gronden zijn ingebracht tegen de boekwaarde. De voormalige basisschool Aeresteijn zal worden gesloopt. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, zijn gebaseerd op de ontvangen inschrijfstaat van het meest actuele schetsontwerp. Aanvullende kostenposten zijn opgenomen voor de riolering, het baggeren van de sloot en meerdere speeltoestellen. De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M, waarbij rekening is gehouden me de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Voorbereidingskrediet
Op het '*IKC Langeraar Voorbereidingskrediet'* zijn kosten gemaakt voor ruimtelijke ordeningsprocedures, advieskosten van externe partijen, onderzoekskosten en taxatiekosten. Het deel van het krediet wat bestemd is voor de betreffende ontwikkeling (€ 48.000) zal overgeheveld worden naar de grondexploitatie.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het vaststellen van de grondexploitatie IKC De Poel. 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 IKC De Poel 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 Langeraar mogelijk gemaakt (nummer 2020-060 d.d. 9 juli 2020).
- Op basis van onderzoek en participatie is van de twee mogelijke locaties de locatiekeuze IKC Langeraar en Papenveer bepaald en vastgesteld (nummer 2021-021 d.d. 18 maart 2021).
- In het Stedenbouwkundig kader is de basis gelegd voor de ontwikkeling van een duurzaam IKC dat past in de omgeving en de ontwikkeling van woningen die aansluiten op de woonbehoefte van de inwoners van Langeraar (2022-018 d.d. 24 februari 2022).
- Voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan (in dezelfde besluitvormde raadsvergadering van 28 september 2023).

Participatie / betrokken partijen / personen
Bij de locatiekeuze en het opstellen van het stedenbouwkundig kader is geparticipeerd met betrokken partijen en inwoners. Het proces en de keuzes zijn in de betreffende raadsvoorstellen verder toegelicht. In het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel, Langeraar wordt het participatietraject voor het bestemmingsplan besproken. Voor het openen van de grondexploitatie IKC De Poel is dit niet relevant.

Duurzaamheidsaspecten
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie. Bij de inrichting van het gebied is wel veel aandacht voor duurzaamheid. Er wordt veel groen gerealiseerd, duurzame materialen toegepast en er is veel aandacht voor een goede infiltratie van water. Er wordt echt een kwaliteitsslag gemaakt op deze locatie.

Gezondheid
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie. Er is ingezet op kwaliteit middels een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

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.

Indien de grondexploitatie niet vastgesteld wordt, kan het bedrag aangewend worden dat (nu nog) binnen het investeringskrediet IKC Langeraar is opgenomen (€ 588.000). Dit is echter onvoldoende om het plan te kunnen realiseren. Deze gelden zijn gericht op het IKC, maar dit plan is veel meer dan dat. Het is een openbaar park in het centrum van Langeraar, met woningbouw en (speel)voorzieningen voor hele kern. De kosten zijn dan ook hoger dan het bedrag dat was opgenomen in het investeringskrediet. Maar hier krijgt de kern ook meer voor terug. Het hele gebied krijgt een kwaliteitsimpuls.
Doordat het een park is met hierin gelegen speelvoorzieningen en wandelpaden is het ook lastig om een ander plan te maken. Het vormt een geheel. Er is bewust voor gekozen om het parkeren aan de rand te organiseren zodat er een grote groen gebied ontstaat waarbinnen het IKC en de woningen liggen. Het IKC en de woningen liggen midden in een park. Dit geeft extra kwaliteit. Een kwaliteit die ook door de inwoners van Langeraar ervaren kan worden.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. De grondexploitatie GZ 108 IKC De Poel, te Langeraar per 1 oktober 2023 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 negatief resultaat. Dit heeft voornamelijk te maken met de hoge kosten voor de aanleg van de openbare ruimte, oftewel de groene openbare buitenruimte bij het IKC De Poel. Met de aanleg van deze openbare ruimte wordt echter niet alleen een groen en uitnodigend schoolplein aangelegd en de buitenruimte van het appartementsgebouw gerealiseerd. Het plan creëert ook een groen hart midden in het dorp Langeraar voor alle inwoners van deze kern.

2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 846.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Algemene reserve;
    - Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 oktober 2023 circa € 797.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 846.000 negatief. Het negatieve saldo van de grondexploitatie wordt afgedekt door een storting in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.
    - Binnen het project IKC Langeraar was reeds rekening gehouden met kosten voor de aanleg van het schoolplein. Het bestaande krediet '*IKC Langeraar overige kosten*' was hiervoor bedoeld (de sloop van het huidige gebouw, civieltechnische werkzaamheden en de aanleg van verhardingen). Dit krediet is € 588.000 groot. Mede door het toevoegen van het appartementsgebouw op deze locatie bleek er noodzaak tot het opnemen van een grondexploitatie voor de totale kosten van de buitenruimte van dit project in een grondexploitatie. Om administratieve redenen is het niet mogelijk het eerder door de raad beschikbaar gestelde krediet over te hevelen naar de grondexploitatie. Een investeringskrediet kan niet worden overgeheveld naar de grondexploitatie in de vorm van een bijdrage. Dit betekent dat we het middels de begroting beschikbaar gestelde krediet van € 588.000 voor de openbare ruimte van het IKC niet zullen benutten en vrijvalt bij het opstellen van de begroting 2024-2027. Daar staat deze grondexploitatie (met een negatief saldo) tegenover.
      Als we rekening houden met de € 588.000 die voor de buitenruimte beschikbaar is gesteld is het effect van dit raadsvoorstel per saldo circa € 258.000 negatief. Echter komt dit boekhoudkundig anders tot uiting. Het oorspronkelijke krediet van € 588.000 zou in 25 jaar worden afgeschreven. Het laten vrijvallen van deze investering levert een besparing in de exploitatiebegroting op van jaarlijks € 23.520 (met ingang van 2026).

3. <u>Een bedrag van € 74.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve;</u>
   - De Reserve onvoorzien grondexploitaties is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht.
   - In de reserve is € 308.000 ondergebracht (n.a.v. actualisatie grondexploitaties d.d. 22 juni 2023) met per 1 mei 2023 een verhoging van € 503.000 vanuit de grondexploitatie Vrouwenakker-West. Om de onvoorziene kosten van de grondexploitatie IKC De Poel af te dekken moet een bedrag van € 74.000 toegevoegd worden aan de reserve ten laste van de Algemene reserve. Als op basis van een risicoberekening blijkt dat het opgenomen bedrag in de Reserve onvoorzien grondexploitaties te hoog is, zal de benodigde verlaging teruggestort worden in de Algemene reserve.

4. <u>Het overhevelen van een bedrag van € 48.000 van het *'IKC Langeraar Voorbereidingskrediet'* naar de grondexploitatie IKC De Poel per 1 oktober 2023;</u>

5. <u>Begrotingswijziging nr. 2023-16 vast te stellen.</u>

Nr. 2023-16

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2023		2024		2025		2026		2027	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	1.291	397	404	404	745	745	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	**1.291**	**397**	**404**	**404**	**745**	**745**	**0**	**0**	**-**	**-**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	74	920	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	**74**	**920**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**
Totaal	**1.365**	**1.317**	**404**	**404**	**745**	**745**	**0**	**0**	**-**	**-**

Per saldo *)	**48**	**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 in dit geval de in de grondexploitatie opgenomen kosten met enige voorzichtigheid zijn geraamd. Om de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zo nauwkeurig mogelijk op te nemen is de meest actuele inschrijfstaat aan de grondexploitatie toegevoegd. De inschrijfstaat is daar waar nodig aangevuld met additionele kostenposten. Daarnaast zijn de opbrengsten bepaald door de tenderopbrengst. Een externe taxateur heeft hier eerder in 2023 een advies over uitgebracht.

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 IKC De Poel een negatief resultaat heeft wordt een bedrag aan onvoorzien berekend middels een Monte Carlo simulatie en opgenomen in de reserve onvoorzien grondexploitaties.

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

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie IKC De Poel
2. GZ 108 IKC De Poel Toelichting 2023 (GEHEIM)
3. GZ 108 IKC De Poel Toelichting 2023 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad