Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 08-10-24
Kenmerk: ADV/24 - 18313
Zaaknr: Z/STH21/013037
Datum voorstel: 24-9-2024
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Grondexploitatie Rouveen Zuid - Fase 1 en 2A

Voorstel

1. De reeds beschikbaar gestelde kredieten van Rouveen Zuid - Fase 1 en Rouveen Zuid - 2A samen te voegen en een aanvullend krediet van € 197.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een totaal krediet van € 9.273.000,- voor de grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A;
2. de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A' vast te stellen met een tekort van € 357.000,-;
3. hiervoor een verliesvoorziening te vormen van € 357.000,- door een onttrekking uit de reserve grondexploitaties.

Inleiding

Uw raad heeft op 25 oktober 2022 de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1' vastgesteld. Op basis van het 'Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten' (hierna: BBV) worden de gemeentelijke grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd en door u vastgesteld als onderdeel van de Jaarrekening.

Op 30 januari 2024 heeft uw raad besloten om de ontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2A toe te voegen aan de vastgestelde grondexploitatie van Fase 1. Dit besluit geeft uitvoering aan de doelen van motie 'M146' en draagt bij aan de algemene woningbouwversnelling en specifiek het versneld realiseren van sociale huurwoningen. Uw raad was er hierbij van op de hoogte dat Fase 2A op basis van een voorcalculatie een verwacht verlies heeft van €551.000,-.

Voorliggend voorstel is de verwerking van uw besluit van 30 januari 2024. Het reeds aangekondigde verlies van Fase 2A wordt hiermee geïmplementeerd in de grondexploitatie van Fase 1. Hiermee wordt het exploitatiegebied in oppervlakte en het woningbouwprogramma in aantallen uitgebreid (17 extra huurwoningen VechtHorst). Omdat dit een significante wijziging is van de kaders en de uitgangspunten van de vastgestelde grondexploitatie kan niet worden volstaan met de jaarlijkse actualisering van de exploitatie, maar moet deze volledig worden herzien. In de loop van 2024 is de ruimtelijke en financiële uitwerking van Fase 2A voltooid en is de grondexploitatie Rouveen Zuid - Fase 1 en 2A opgesteld.

De herziene 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A' wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd. Er is sprake van een negatief resultaat (verlies) welke gedekt kan worden uit de reserve grondexploitaties.

Geheimhouding

De herziene 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A' (bijlage 1) is geheim ter bescherming van de economische en financiële belangen en de onderhandelingspositie van de gemeente. Ons college heeft daarom besloten geheimhouding op te leggen op grond van art. 87 Gemeentewet in samenhang met

art. 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat het project volledig is afgerond en de grondexploitatie is afgesloten.

Argumenten

1.1 | Het krediet is nodig voor de realisatie van Fase 1 en 2A

Voor de realisatie van Fase 1 en 2A is een totaal krediet nodig van € 9.273.000,- (afgerond), zie kopje financien. Omdat de werkzaamheden zijn/worden uitgevoerd voordat de (volledige) inkomsten uit de kavelverkoop bij de gemeente binnen komen is een krediet noodzakelijk.

2.1 | Negatief resultaat door marktwerking en planaanpassingen

Er is een aantal redenen waarom de herziene exploitatie een negatief resultaat (verlies) heeft. Ten eerste is er in 2022 en 2023 sprake geweest van een extreme kostenstijging in de markt (circa 15%). Dit heeft geleid tot extra kosten. Hiermee komen de gemeentelijke grondexploitaties onder druk. Ten tweede heeft kostenstijging effect op de nog te realiseren werken zoals het woonrijp maken van Fase 1 en het bouw- en woonrijp maken van Fase 2A. De geraamde kosten voor het woonrijp maken zijn daarom verhoogd. Daarnaast zijn er diverse inhoudelijke redenen:

I. <u>Versnelling bouw sociale huurwoningen</u>
   Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat er binnen de gemeente Staphorst een grote behoefte is aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Doordat uw raad op 30 januari 2024 heeft besloten 17 sociale huurwoningen versneld te realiseren en toe te voegen aan Rouveen Zuid – Fase 1 sluit het programma beter aan op de behoefte. De gemiddelde opbrengsten per m² zijn hierdoor echter lager.
II. <u>Extra ontsluiting naar de Stadsweg</u>
   De ontsluiting voor autoverkeer van Fase 1 was oorspronkelijk gepland via de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Dit is aangepast, vanwege de verkeersveiligheid nabij de MCR. Doordat de grond voor Fase 2 is aangekocht, kon de ontsluitingsweg direct naar de Stadsweg (tevens voor Fase 2 en 3) alvast aangelegd worden. Hierdoor is de ontsluiting voor auto's via de Korte Kerkweg komen te vervallen. Fietsers en voetgangers kunnen de MCR, maar ook de SC Rouveen, wel via de Korte Kerkweg bereiken. De investering die nu gedaan is in de ontsluitingsweg naar de Stadsweg, is ook ten behoeve van Fase 2A en de toekomstige Fase 2 en 3.
III. <u>Centrale groen/water zone t.b.v. de gehele woonwijk</u>
   Tussen Fase 1 en 2A is ruimte voor een groenzone, in het verlengde van de groen/waterzone ten oosten van de MCR. Deze zone legt de basis voor verdere uitwerking in Fase 2 en 3. De centrale groen/water zone (en aansluitende wandelpaden) draagt bij aan het woon- en leefklimaat in de gehele woonwijk en biedt ruimte voor spelen, ontmoeten en bewegen. De investering die hierin nu gedaan wordt en ten laste van de grondexploitatie Fase 1 en 2A komt, komt ook ten goede aan de toekomstige Fase 2 en 3.

2.2 | Landelijke ontwikkeling: woningbouw kost geld

Tot nu toe zijn de grondexploitaties in de gemeente Staphorst altijd afgesloten met een positief resultaat (winst). Niet alleen in Staphorst, maar ook in andere gemeenten staan grondexploitaties voor woningbouwprojecten onder druk. Diverse omliggende gemeenten zijn in 2024 ook al tot de conclusie gekomen dat het ontwikkelen van woningbouwlocaties niet per definitie een winstgevende/sluitende grondexploitatie oplevert. Bijvoorbeeld de gemeenteraden van Dalfsen en Hardenberg hebben recentelijk een verlies op de grondexploitatie geaccepteerd. Hoewel deze voorbeelden niet 1 op 1 vergelijkbaar zijn met de grondexploitatie Rouveen Zuid bevestigt dit wel het algemene beeld dat

woningbouw in deze tijd geld kost. Naast een stijging van de kosten is ook de toename van goedkope en betaalbare woningen hier debet aan. Hierdoor zijn de grondopbrengsten per m² lager.
Daarnaast is er door milieu- en uitvoeringstechnische oorzaken zoals water- en bodem sturend meer oppervlakte voor groen en waterberging benodigd. Hierdoor komt de oppervlakte uitgeefbaar terrein onder druk. Eén en ander resulteert in hogere kosten en lagere opbrengsten.

3.1 | Voor tekorten in grondexploitaties moet een verliesvoorziening gevormd worden.
In het BBV is vastgelegd dat er direct een voorziening getroffen moet worden bij een geprognosticeerd verlies. De voorziening die getroffen wordt is ter grootte van het volledige verlies, conform het voorzichtigheidsprincipe. Bij het prognosticeren van de financiële uitkomsten van een grondexploitatie zijn veronderstellingen gemaakt over bijvoorbeeld kosten, fasering, prijs en tempo van gronduitgifte. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd.

De reserve grondexploitaties heeft als doel om tegenvallers in grondexploitaties op te vangen en kan daarom ingezet worden om de storting in de verliesvoorziening te dekken. Uw raad wordt daarom gevraagd om een verliesvoorziening te vormen (is verplicht) en de storting te dekken uit de reserve grondexploitaties. De reserve grondexploitaties omvat €6.900.000,- (afgerond) op prijspeil 01-01-2024 (jaarrekening 2023).

Kanttekeningen
2.1 | Het negatieve resultaat (verlies) in de exploitatie is niet gegarandeerd.
De exploitatieopzet geeft inzicht in de gerealiseerde en nog te maken kosten en opbrengsten en het resultaat van het project. Hierbij wordt opgemerkt dat het bij de nog te realiseren kosten en opbrengsten gaat om prognoses en dus sprake is van een gecalculeerd verlies. De exacte omvang van het verlies is pas bekend nadat alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Zo moet het woonrijp maken van Fase 1 en Fase 2A nog aanbesteed worden en zijn nog niet alle kavels verkocht.

Keuze en effect
Voorliggend besluit is de verwerking van uw besluit van 30 januari 2024.

Beleid- en regelgeving
Met voorliggend besluit wordt voldaan aan regels rondom de jaarlijkse actualisering (en nu noodzakelijke herziening) van grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 uit het ‘Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten’ (BBV).

Financiën, Belastingen, risico’s en beheersmaatregelen
<u>Krediet</u>
Voor de realisatie van Fase 1 en 2A is een totaal krediet nodig van € 9.273.000,- (afgerond). In 2022 is een uitvoeringskrediet voor Fase 1 vastgesteld van € 8.550.000,-. Begin 2024 is een krediet van € 526.000,- vastgesteld voor het bouw- en woonrijp maken en bijkomende kosten ten behoeve van de woningbouw Rouveen Zuid - Fase 2A. Voorgesteld wordt deze kredieten samen te voegen tot € 9.076.000,- en een aanvullend krediet op te nemen van € 197.000,-. Hierdoor wordt het nieuwe samengevoegde krediet € 9.273.000,-.

Verliesvoorziening

De herziene grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A heeft een negatief resultaat, waardoor een verliesvoorziening gevormd moet worden. In deze voorziening moet het volledige (nominale) verlies gestort worden van € 357.000,-. Deze storting in de voorziening wordt gedekt door een onttrekking uit de reserve grondexploitaties. Eén van de doelen van de reserve grondexploitaties is immers: "negatieve grondexploitaties op te vangen c.q. mogelijk te maken door voeding van een alsdan te vormen voorziening grondexploitaties", zoals beschreven in de nota reserves en voorzieningen 2022.

De reserve grondexploitaties omvat €6.900.000,- (afgerond) op prijspeil 01-01-2024 (jaarrekening 2023). Na de onttrekking ten behoeve van de vorming van de verliesvoorziening omvat de reserve grondexploitaties nog €6.543.000,- (afgerond) op prijspeil 01-01-2024.

Risico's

In de grondexploitatie zijn diverse posten opgenomen om risico's af te dekken.

Uitvoering

Fase 1 van de nieuwe woonwijk is reeds in uitvoering (woonrijp maken naar verwachting 2025) en de voorbereidingen voor Fase 2A zijn in gang gezet.

Communicatie

Geïnteresseerden worden via een nieuwsbrief periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. Er vindt geen communicatie plaats over de grondexploitatie.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A' (**GEHEIM**)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH21/013037

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-09-24

Gelet op:

dat in de Omgevingsvisie ‘Staphorst ‘voor elkaar!’ het gebied Rouveen Zuid – Fase 1 en 2 is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw;

dat de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1 op dit moment wordt gerealiseerd;

dat de gemeenteraad op 30 januari 2024 heeft besloten om de ontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2A toe te voegen aan de vastgestelde grondexploitatie van Fase 1;

dat hiermee wordt bijgedragen aan de algemene woningbouwversnelling en specifiek het versneld realiseren van sociale huurwoningen;

dat het raadsbesluit van 30 januari 2024 is verwerkt in de grondexploitatie van Fase 1 en het reeds aangekondigde verlies van Fase 2A is geïmplementeerd in deze grondexploitatie;

B E S L U I T:

1. De reeds beschikbaar gestelde kredieten van Rouveen Zuid - Fase 1 en Rouveen Zuid - 2A samen te voegen en een aanvullend krediet van € 197.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een totaal krediet van € 9.273.000,- voor de grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A;
2. de ‘Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 en 2A’ vast te stellen met een tekort van € 357.000,-;
3. hiervoor een verliesvoorziening te vormen van € 357.000,- door een onttrekking uit de reserve grondexploitaties.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 26-11-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier