Commissie Ruimte
18 mei 2021

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	RU/GO
documentnr	21-0122139

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie herontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor Monster
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_55481.docx Grondexploitatieberekening inclusief toelichting (21-0131728)
agendapunt	10.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. De grondexploitatie “herontwikkeling voormalig gemeentekantoor Monster” vast te stellen en het positief saldo van € 355.410,- te storten in de algemene reserve.
2. Overeenkomstig de kostenopstelling in de geheime bijlage “grondexploitatieberekening, inclusief toelichting” en deze als het financiële kader voor het college mee te geven in de gemeentelijke begroting;
3. Een voorziening toekomstige tekorten te vormen ter hoogte van het verwachte saldo van de grondexploitatie (€ 600.000,-) en deze te dekken vanuit het daarvoor in de begroting opgenomen bedrag (thans € 955.410,-);
4. Begrotingswijziging 21015 vast te stellen;
5. De door het college opgelegde geheimhouding op het stuk “grondexploitatieberekening, inclusief toelichting” te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid, Gemeentewet in samenhang met 10, tweede lid onder b van de Wet openbaarheid van bestuur en deze geheimhouding pas te laten vervallen bij het sluiten van de grondexploitatie.

ARGUMENTEN EN RISICO’S (RAAD)

Argumenten

1.1 Door het vaststellen van de grondexploitatie kan het project verder worden uitgewerkt.
1.2 De grondexploitatie is gebaseerd op een woonprogramma conform het amendement van de raad d.d. mei 2019.
1.3 In de begroting 2021 is rekening gehouden met een voorzienbaar tekort op een te openen grondexploitatie voor dit project van € 955.410,- en deze valt lager uit.
5.1 Geheimhouding is vereist omdat het openbaar worden van de grondexploitatie de onderhandelingspositie van de gemeente in dit project kan schaden.

Risico's en kanttekeningen

1. Voor dit project hoeft geen financiële risicoreservering opgenomen te worden.
2. Er wordt onderzocht of dit project in aanmerking kan komen voor subsidie inzake de provinciale stimuleringsregeling.
3. Een grondexploitatie geeft een vooruitzicht, maar de kans bestaat op afwijkingen van de prognoses.
4. Vertraging kan gevolgen hebben voor de grondexploitatie.

ALG 006

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststelling grondexploitatie behorend bij project herontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor Monster.

AANLEIDING

Het centrum van Monster wordt vernieuwd. Het gaat hierbij om het kernwinkelgebied en het gebied vanaf de Noviteit tot en met de locatie van het voormalige gemeentekantoor. Er komt meer groen, meer mogelijkheid voor ontmoeting en de openbare ruimtes worden beter met elkaar verbonden. Alle voorgestelde ontwikkelingen zijn opgenomen in een gebiedsvisie die op 22 september 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een van de ontwikkelingen is de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor.

In mei 2019 is al door de gemeenteraad besloten tot sloop van het (voormalig) gemeentekantoor aan de Choorstraat 41 ten behoeve van herontwikkeling. Begin november 2020 is daarom gestart met de sloopwerkzaamheden en medio januari 2021 zijn deze sloopwerkzaamheden afgerond. Inmiddels heeft de aannemer het gebied opgeleverd en is het tijdelijk ingericht.De raad heeft middels een amendement aangegeven dat op deze locatie ongeveer 40 appartementen moeten verrijzen in de segmenten sociale huur, midden-huur en betaalbare koop.

Naar aanleiding daarvan heeft het college diverse haalbaarheidsstudies laten uitvoeren, rekening houdend met diverse (woningbouw)programma's, variërend van 100% (goedkope) koopwoningen tot 100% sociale huurwoningen. In alle gevallen is naast realisatie van woningbouw rekening gehouden met renovatie / herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving en een deel van de Choorstraat. Om deze plannen verder te brengen, waaronder de verkoop van de locatie, is het nodig een grondexploitatie te openen en te laten vaststellen. Dit is een wettelijke bevoegdheid van de raad.

In de grondexploitatie zijn alleen de onderdelen opgenomen die direct een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentekantoor. In de visie Centrum Monster zijn ook nog andere ambities beschreven, daarvoor zijn in het MIP gelden gereserveerd. Deze hebben betrekking op onder andere de verdere aanpak van de openbare ruimte, waaronder het herstellen van de fruitmuur en de herinrichting van het kloosterpark. Niet alle activiteiten kunnen tegelijkertijd uitgevoerd worden, daarom worden de gelden uit het MIP op een later moment aangevraagd. Dit zal afgestemd moeten worden met de bouw van het nieuwe appartementencomplex.

DOELSTELLING

Het vaststellen van de grondexploitatie om het project verder uit te werken.

ARGUMENTATIE

1.1 Door het vaststellen van de grondexploitatie kan het project verder worden uitgewerkt.

Door het vaststellen van de grondexploitatie kan uitvoering worden gegeven aan een aantal van de ambities uit de vastgestelde Visie Centrum Monster, namelijk:

- De herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor;
- De herinrichting van de directe omgeving van de nieuwe ontwikkeling en
- De herinrichting van de Choorstraat.

Een en ander binnen de grenzen van het exploitatiegebied zoals aangeduid op de plattegrond in

de toelichting op de grondexploitatieberekening.

1.2 De grondexploitatie is gebaseerd op een woonprogramma conform het amendement van de raad d.d. mei 2019.

In mei 2019 behorend bij het besluit tot sloop van het voormalige gemeentekantoor is in de raad een amendement aangenomen, waarin de raad zich uitsprak om op deze locatie circa 40 appartementen te laten verrijzen voor starters en senioren in zowel het sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopsegment.

Rekening houdend met de grote behoefte aan sociale huurwoningen is de grondexploitatie gebaseerd op het onderstaande woonprogramma:

- 32 sociale huurwoningen
- 6 (midden)huurwoningen
- 2 kleine (goedkope) koopwoningen

Het plan dient te voldoen aan de parkeernorm. In totaal worden 17 parkeerplaatsen in het openbaar gebied door de gemeente gerealiseerd, deze kunnen bij de ontwikkeling worden gerekend om aan de totale parkeernorm te voldoen. Tenminste één parkeerplaats per woning dient op eigen terrein op maaiveldniveau opgelost te worden conform de huidige parkeernormering.

1.3 In de begroting 2021 is rekening gehouden met een voorzienbaar tekort op een te openen grondexploitatie voor dit project van € 955.410,- en deze valt lager uit.

Uit de gedetailleerde grondexploitatieberekening blijkt nu dat dit tekort een te hoge inschatting is geweest. Het verschil van € 355.410,- kan gestort worden in de algemene reserve.
Dit positieve effect op de begroting is op hoofdlijnen te verklaren door 3 zaken:

- Inmiddels is de sloop van het voormalige kantoor uitgevoerd en afgerekend. Hiervan zijn de totale kosten lager uitgevallen dan eerder was verwacht.
- In de begroting 2021 is nog rekening gehouden met 100% sociale woningbouw. Het hierbij voorgestelde programma resulteert in een wat hogere grondwaarde.
- De gehanteerde kostenramingen zijnspecifieker geraamd dan ten tijde van het opstellen van de begroting 2021. Hierdoor zijn de gehanteerde onzekerheidsmarges naar beneden bijgesteld

5.1 Geheimhouding is vereist omdat het openbaar worden van de grondexploitatie de onderhandelingspositie van de gemeente in dit project kan schaden.

Het college heeft op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, voorlopige geheimhouding opgelegd op de bijlage “grondexploitatieberekening, inclusief toelichting’ (Corsanummer 21-0131728). De geheimhouding is opgelegd om de economische en de financiële belangen van de gemeente te beschermen (artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) Door openbaarmaking van de grondexploitatieberekening ontstaat het risico dat marktpartijen informatie vinden waarop zij eventuele biedingen kunnen aanpassen. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding zou moeten duren tot de grondexploitatie door de gemeenteraad weer is gesloten.

RISICO’S EN KANTTEKENINGEN

1. Voor dit project hoeft geen financiële risicoreservering opgenomen te worden.

Alle kosten en opbrengsten zijn geraamd met inachtneming van het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een gemeentelijke grondexploitatie volgens het Besluit Begroting en Verantwoording

(BBV) gevoerd dient te worden. Dat wil zeggen: de verwachte kosten worden niet te scherp afgeprijsd en de te verwachten inkomsten niet te rooskleurig voorgesteld. In praktijk betekent dit dat er op beide ramingen een marge zit. Voor de fase waarin het project zich momenteel bevind is dat afdoende en hoeft er geen verdere financiële risicoreservering gedaan te worden.

2. Er wordt onderzocht of dit project in aanmerking kan komen voor subsidie inzake de provinciale stimuleringsregeling
Aangezien het hier een woningbouwproject met voornamelijk sociale woningbouw betreft, zal onderzocht worden of het project in aanmerking komt voor provinciale stimuleringsregelingen (subsidies). Hier ligt een kans om het financieel resultaat voor de gemeente te verbeteren. In de grondexploitatie is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden.

3. Een grondexploitatie geeft een vooruitzicht, maar de kans bestaat op afwijkingen van de prognoses.
Jaarlijks wordt uw gemeenteraad via het TMPG en MPG op de hoogte gehouden van de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties. Afwijking op de grondexploitatie worden dan gerapporteerd.

4. Vertraging kan gevolgen hebben voor de grondexploitatie.
Deze grondexploitatie is relatief van korte duur, maar binnen de grondexploitatie wordt gerekend met rente. Dus vertraging kan financiële gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Gezien de korte duur zal eventuele vertraging maar een beperkt effect hebben.

FINANCIËN

De totaal verwachte uitgaven (directe kosten, kostenstijgingen en rente) in de grondexploitatie zijn geraamd op circa € 1.360.000,-. Het totaal aan verwachte opbrengsten in deze grondexploitatie is geraamd op circa € 760.000,-. Hierdoor is de verwachting dat de grondexploitatie zal sluiten met een voorzienbaar tekort van € 600.000,-.

In de begroting 2021 is rekening gehouden met een voorzienbaar tekort op een te openen grondexploitatie voor dit project van € 955.410,-. Uit de gedetailleerde grondexploitatieberekening blijkt nu dat dit een te hoge schatting is geweest.

Het verschil van € 355.410,- kan gestort worden in de algemene reserve.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De bewoners in de omgeving van deze herontwikkeling zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de Visie Centrum Monster. In de verder uitwerking van dit project zal een nieuw communicatieplan worden opgesteld.
Het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad is een belangrijke interne mijlpaal voor dit project.

EXTERN OVERLEG

Niet van toepassing.

VERVOLGTRAJECT

RAADSVOORSTEL

Na instemming met dit voorstel is de grondexploitatie geopend en kan door het college verder gewerkt worden aan de herontwikkeling van het gebied binnen de kaders zoals door de raad hierbij zijn meegegeven. Het college is ondertussen verder gegaan met het uitwerken van de verkoopstrategie, het opstellen van de verkoopdocumenten en het starten van de bestemmingsplanprocedure.

De raad zal op de hoogte worden gehouden van het verloop van de ontwikkeling. Dit gebeurt structureel door middel van het MPG en het TMPG, als onderdeel van de P&C cyclus en incidenteel wanneer afgeweken wordt van de door de raad meegegeven kaders van het project.

Het bestemmingsplan zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>, met de volgende bijlage:

- Grondexploitatieberekening, inclusief toelichting (corsanummer 21-0131728)

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 18 mei 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De grondexploitatie “herontwikkeling voormalig gemeentekantoor Monster” vast te stellen en het positief saldo van € 355.410,- te storten in de algemene reserve.
2. overeenkomstig de kostenopstelling in de geheime bijlage “grondexploitatieberekening, inclusief toelichting” en deze als het financiële kader voor het college mee te geven in de gemeentelijke begroting;
3. Een voorziening toekomstige tekorten te vormen ter hoogte van het verwachte saldo van de grondexploitatie (€ 600.000,-) en deze te dekken vanuit het daarvoor in de begroting opgenomen bedrag (thans € 955.410,-);
4. Begrotingswijziging 21015 vast te stellen;
5. De door het college opgelegde geheimhouding op het stuk “grondexploitatieberekening, inclusief toelichting” te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid, Gemeentewet in samenhang met 10, tweede lid onder b van de Wet openbaarheid van bestuur en deze geheimhouding pas te laten vervallen bij het sluiten van de grondexploitatie.

Begrotingswijziging	**nr. 21015**							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2021		dienstjaar 2022		dienstjaar 2023		dienstjaar 2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Veiligheid								
2 Verkeer vervoer waterstaat								
3 Economie								
4 Onderwijs								
5 Sport, cultuur en recreatie								
6 Sociaal domein								
7 Volksgezondheid en milieu								
8 Volkshuisvesting RO en SV	-349.594		783.230	779.549	2.987			
9 Bestuur en ondersteuning								
10 Concernfinanciën:	-5.816		-3.681		-2.987			
Totaal programma's	-355.410		779.549	779.549				
Mutaties reserves:								
11 Reserves	955.410	600.000						
Totaal	600.000	600.000	779.549	779.549				

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 1 juni 2021,

de griffier,	de voorzitter,
A.P.M.A.F. Bergmans	B.R. Arends