Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s): **R. van Duijn**		**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 3 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 18806	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 104 Lindelaan		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie Lindelaan is opgesteld en zal per 1 maart 2022 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 Lindelaan vind plaats in 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.

Met het openen van grondexploitatie Lindelaan worden maximaal 65 appartementen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma richt zich op ouderen en jongeren en zal bestaan uit sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarvoor wordt het voormalige Ashram College 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 104 Lindelaan, te Nieuwkoop per 1 maart 2022 te openen;
2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 471.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Reserve reservering woningbouw;
3. Een bedrag van € 170.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve;
4. Het voorbereidingskrediet ‘Herontwikkeling Ashram’ per 1 maart 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie;
5. Begrotingswijziging nr. 2022-03 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 Lindelaan is opgesteld en zal per 1 maart 2022 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 Lindelaan vind plaats in 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.

Startnotitie en voorbereidingskrediet
De startnotitie voor het project Lindelaan is in februari 2020 vastgesteld. Voorafgaand aan de startnotie is het voorbereidingskrediet ‘herontwikkeling Ashram’ van € 200.000 beschikbaar gesteld (en verhoogd met € 405.000 bij de Decembernota 2021). Het voorbereidingskrediet was onderdeel van de immateriële vaste activa. De werkelijk gemaakte (tussenstand per 28 december 2021 is € 373.000) kosten worden na vaststelling van de grondexploitatie Lindelaan per 1 maart 2022 overgeheveld.

De kosten die opgenomen zijn in het voorbereidingskrediet dekken de gemaakte kosten voor ambtelijke inzet, advieskosten van externe partijen, stikstofberekeningen, onderzoeken, stedenbouwkundige- en bestemmingsplankosten, participatiekosten en de kosten voor de sloop van het voormalige Ashram College. Binnen de grondexploitatie zijn de kosten voor de sloop van het Ashram College onder ‘milieu’ ondergebracht. Daarnaast zijn er in de raming van de plankosten nog kosten opgenomen voor ambtelijke inzet ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het gebied communicatie, gronduitgifte en projectmanagement. Dit is op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M. Ook zijn er nog extra kosten opgenomen voor het uitzetten van een tender en markting.

Opbrengsten en woningbouwprogramma
In de startnotitie en het integraal woningbouwprogramma is uitgegaan van minimaal 45 en maximaal 60 woningen. Met het openen van grondexploitatie Lindelaan worden maximaal 65 appartementen gerealiseerd. Op basis van een inventarisatie van de locatie en de benodigde parkeerplaatsen bleken meer woningen inpasbaar dan in de startnotitie aangegeven, waardoor de vrijgekomen locatie maximaal benut kan worden.
Het woningbouwprogramma richt zich op ouderen en jongeren en bestaat op basis van het integraal woningbouwprogramma uit 10 sociale huurwoningen voor starters, 5 sociale huurwoningen voor ouderen, 15 goedkope koopwoningen en 15 betaalbare koopwoningen. Daar zijn 20 middeldure huurwoningen aan toegevoegd.
De VON prijzen van de koopwoningen en de beleggingswaarde van de middeldure huurwoningen zijn getaxeerd (peildatum 15 november 2021) door een taxateur en daarmee marktconform.

Sloopkosten en bouw- en woonrijp maken
Het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met kosten. De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De in te brengen gronden zijn in het verleden volledig afgeboekt, waardoor geen verwervingskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Het voormalig Ashram College staat sinds maart 2020 leeg en moet gesloopt worden. Hiervoor is reeds opdracht gegeven.
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn geraamd door een externe organisatie op basis van de stedenbouwkundige visie. De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M, waarbij rekening is gehouden met de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het vaststellen van de grondexploitatie Lindelaan. 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 Lindelaan liggen eerdere besluiten ten grondslag. Deze besluiten worden hieronder kort toegelicht.

- In de startnotitie herontwikkeling Lindelaan is vastgesteld dat het voormalige Ashram College beschikbaar komt voor herontwikkeling (kenmerk G20.0081 d.d. 6 februari 2020).
- In het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop is voor de Lindelaan een woningbouwprogramma geformuleerd (kenmerk G20.0689 d.d. 9 juli 2020).
- Voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan (in dezelfde besluitvormende raadsvergadering van 24 februari 2022).

Participatie / betrokken partijen / personen
In het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Lindelaan wordt het participatietraject besproken. Voor het openen van de grondexploitatie Lindelaan is dit niet relevant.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie.

Gezondheid
Niet van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie.

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 voorgelegd. 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.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De grondexploitatie GZ 104 Lindelaan, te Nieuwkoop per 1 maart 2022 te openen.

    - Zoals in de inleiding geschetst is het doel van de grondexploitaties 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.
    - De grondexploitatie heeft een negatief resultaat. Enerzijds heeft dit te maken met het integraal woningbouwprogramma zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 9 juli 2020) en opgenomen in de door uw raad vastgestelde startnotitie, dat bestaat uit een sociaal, goedkoop en betaalbaar woningbouwprogramma. De grondopbrengsten worden ook gedrukt door hoge bouwkosten. In de stedenbouwkundige visie en regels is uitgegaan van hoogbouw met een opgetild gedeelte (ten behoeve van parkeren). Dit brengt hogere bouwkosten met zicht mee, maar ondergronds parkeren is echter nog kostbaarder.
      Anderzijds heeft dit te maken met de hoge plankosten en de hoge kosten voor bouw- en woonrijp maken. In het plan is veel aandacht voor het behouden van bestaande bomen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Deze ambities brengen hogere kosten met zich mee. Het plangebied is gelegen midden in het centrum van Nieuwkoop. Ook dit vraagt om een bepaalde kwaliteit. Er wordt gebouwd op een klein plot. Dat brengt hogere bouwplaatskosten en veel verkeersmaatregelen met zich mee waaraan uiteraard kosten zijn verbonden.

2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 471.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Reserve reservering woningbouw.

    - Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 maart 2022 circa € 435.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 471.000 negatief. Het negatieve saldo van de grondexploitatie wordt afgedekt door een storting in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.
    - De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woningen financieel mogelijk te maken. De reserve is in 2014 ingesteld met een startbedrag van € 5.000.000. In de reserve is op dit moment een bedrag van € 3.460.000 beschikbaar. Het programma dat op de Lindelaan gerealiseerd wordt is ingericht op jongeren en ouderen en voorziet in een mix van sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en betaalbare koop en rechtvaardigt het aanwenden van de Reserve reservering woningbouw om het negatieve resultaat van de grondexploitatie Lindelaan te dekken hetgeen betekent dat de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties aangevuld wordt met het te verwachten resultaat per 31 december 2025 op eindwaarde € 471.000 negatief. Het beschikbare bedrag in de Reserve reservering woningbouw zal dan per 1 maart 2022 € 2.989.000 bedragen.

3. Een bedrag van € 170.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve.

    - 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 € 247.000 ondergebracht (n.a.v. actualisatie grondexploitaties d.d. 3 juni 2021). Om de onvoorziene kosten van de grondexploitatie Lindelaan af te dekken moet een bedrag van € 170.000 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. Het voorbereidingskrediet 'Herontwikkeling Ashram' per 1 maart 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie.

5. Begrotingswijziging nr. 2022-03 vast te stellen.

Nr. 2022-03

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2022		2023		2024		2025		2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	1.422	951	643	643	480	480	950	950	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	**1.422**	**951**	**643**	**643**	**480**	**480**	**950**	**950**	**-**	**-**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	170	641	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	**170**	**641**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**
Totaal	**1.592**	**1.592**	**643**	**643**	**480**	**480**	**950**	**950**	**-**	**-**

Per saldo *)	**0**	**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 de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten met enige voorzichtigheid zijn geraamd. Om de kosten en opbrengsten zo nauwkeurig mogelijk te schatten zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geraamd door een externe partij. Daarnaast zijn ook de VON prijzen van het woningbouwprogramma getoetst door een externe taxateur.

Echter is de grondexploitatie in de voorbereidingsfase gebaseerd op ramingen en aannamen over het verloop van de procedures. 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 projectspecifieke risico's in kaart gebracht, de gevolgen van optreden onderzocht, de kans van optreden en het effect berekend en beheersmaatregelen opgesteld. Aangezien de grondexploitatie Lindelaan een negatief resultaat heeft wordt een bedrag aan onvoorzien berekend middels een Monte Carlo simulatie en opgenomen in de reserve onvoorzien grondexploitaties.

Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie heeft vooralsnog een negatief resultaat, waarbij gestreefd wordt naar een neutraal resultaat. Als een positief resultaat het uitgangspunt zou moeten zijn, dient het woningbouwprogramma aangepast te worden naar een duurder programma. Het huidige financiële resultaat is de resultante van de keuzes die uw raad heeft gemaakt bij de vaststelling van het integraal woningbouwprogramma en in het verlengde daarvan in de startnotitie voor deze locatie. Deze keuzes zijn er op gericht om te bouwen voor de specifieke doelgroepen ouderen en jongeren waardoor enerzijds doorstroming ontstaat (ouderen) en anderzijds jongeren kans maken op een betaalbare woning. Er kan ook ingeleverd worden op de aanleg van de openbare ruimte, door (nog) minder beplanting toe te voegen en bomen niet te verplaatsen/minder bomen te planten. Ook het niet toepassen van klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterdoorlatende parkeervakken en waterbergende fundering, zal in de kosten schelen. Vooralsnog is bij de raming van het bouw- en

woonrijp uitgegaan dat het gehele plangebied openbaar gebied wordt, aangezien er nog onduidelijkheid is over het aandeel openbaar gebied.

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

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie Lindelaan
2. GZ 104 Lindelaan Toelichting 2022 (GEHEIM)
3. GZ 104 Lindelaan Toelichting 2022 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad