Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Robbert-Jan van Duijn**	**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 45686	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 105 Tochtpad Noordeinde		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie Tochtpad Noordeinde is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 juli 2022 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 Tochtpad Noordeinde 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.

Met het openen van de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde kunnen maximaal 42 woningen worden gerealiseerd op de locatie van het voormalige schoolgebouw de Diamant en de strook langs de Dobbe. Het woningbouwprogramma richt zich op ouderen en jongeren en zal bestaan uit sociale huurwoningen, goedkope koopappartementen en betaalbare kooprijwoningen. Daarvoor is het oude schoolgebouw al 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 105 Tochtpad Noordeinde, te Noordeinde per 1 juli 2022 te openen;
2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 1.040.000 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 € 111.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve;
4. Het voorbereidingskrediet ‘Project Noordeinde’ per 1 juli 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie;
5. Begrotingswijziging nr. 2022-04 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 Tochtpad Noordeinde is opgesteld en zal per 1 juli 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 Tochtpad Noordeinde 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.

Startnotitie en voorbereidingskrediet
De startnotitie voor het project Tochtpad Noordeinde is in mei 2020 vastgesteld. Voorafgaand aan de startnotitie is het voorbereidingskrediet ‘project Noordeinde’ van € 220.000 beschikbaar gesteld (en verhoogd met € 390.000 bij de Decembernota 2021). Het voorbereidingskrediet was onderdeel van de immateriële vaste activa. De werkelijk gemaakte (tussenstand per 8 april 2022 is € 378.000) kosten worden na vaststelling van de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde per 1 juli 2022 overgeheveld. In het raadsvoorstel bij de startnotie is onder financiële consequenties aangegeven dat: “*Van het plan nog een gedetailleerde doorrekening gemaakt [moet] worden; met een sociaal programma zoals voorgesteld zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een negatief eindsaldo als resultaat hebben. Gezocht zal worden naar de middelen om dit te dekken bijvoorbeeld de middelen die zijn gereserveerd voor goedkope woningbouw (de reeds genoemde reserve)”.*

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 schoolgebouw de Diamant. Binnen de grondexploitatie zijn de kosten voor de sloop van de Diamant, het verwijderen van asbest en milieuonderzoeken 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. Deze kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M. Ook zijn er nog extra kosten opgenomen voor een eventuele beroepsprocedure (van het bestemmingsplan) en het uitzetten van een tender.

Opbrengsten en woningbouwprogramma
In de startnotitie en het integraal woningbouwprogramma is uitgegaan van circa 42 woningen. Met het openen van grondexploitatie Tochtpad Noordeinde zullen er ook 42 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma richt zich op ouderen en jongeren en bestaat uit 16 sociale huurwoningen voor starters (rug-aan-rug-woningen), 4 sociale huur rijwoningen voor ouderen (levensloopbestendig), 18 goedkope koop appartementen en 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig). In afwijking van het integraal woningbouwprogramma en naar aanleiding van het participatietraject zijn er 4 sociale huur rijwoningen (levensloopbestendig) omgezet naar 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig). Deze aanpassing past wel binnen het woonbeleid.

De VON prijzen van de koopwoningen zijn op basis van recent uitgevoerde taxaties (Teylerspark fase 2, Scholenlocaties Ter Aar Vernieuwd Verbonden en Lindelaan) bepaald. In een latere fase zal een taxatie specifiek voor dit project worden uitgevoerd om marktconformiteit te garanderen.

Sloopkosten en bouw- en woonrijp maken
Het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met kosten. De gronden zijn ingebracht tegen de boekwaarde. Het voormalige schoolgebouw de Diamant is in oktober 2021 al gesloopt. De feitelijke 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 Tochtpad Noordeinde. 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 Tochtpad Noordeinde liggen eerdere besluiten ten grondslag. Deze besluiten worden hieronder kort toegelicht.

- In de startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde is vastgesteld dat de voormalige schoollocatie de Diamant en de strook langs de Dobbe beschikbaar komen voor herontwikkeling (nummer 2020-042 d.d. 28 mei 2020).
- In het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop is voor Tochtpad Noordeinde een woningbouwprogramma geformuleerd (nummer 2020-064 d.d. 9 juli 2020).
- In de geamendeerde ‘uitvoering motie’ gesprek bewoners De Dobbe – De Schinkel Noordeinde is bevestigd de vastgestelde lijn op 28 mei 2020 voort te zetten en een participatietraject in te zetten voor het komen tot een stedenbouwkundig plan (nummer 2021-038 d.d. 22 april 2021).
- Voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan (in dezelfde besluitvormende raadsvergadering van 23 juni 2022).

Participatie / betrokken partijen / personen
In het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde wordt het participatietraject besproken. Voor het openen van de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde 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 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.

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

1. De grondexploitatie GZ 105 Tochtpad Noordeinde, te Noordeinde per 1 juli 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. Dit heeft grotendeels te maken met het sociale, goedkope en betaalbare woningbouwprogramma dat volgt uit het integraal woningbouwprogramma zoals door uw gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 9 juli 2020) en opgenomen in de vastgestelde startnotitie.

2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 1.040.000 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 juli 2022 circa € 961.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 1.040.000 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 € 2.989.000 beschikbaar. Het programma dat bij Tochtpad Noordeinde gerealiseerd wordt, is ingericht op jongeren en ouderen en voorziet in een mix van sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop en rechtvaardigt het aanwenden van de Reserve reservering woningbouw om het negatieve resultaat van de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde te dekken hetgeen betekent dat de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties aangevuld wordt met het te verwachten resultaat per 31 december 2025 op eindwaarde € 1.040.000 negatief. Het beschikbare bedrag in de Reserve reservering woningbouw zal dan per 1 juli 2022 € 1.949.000 bedragen.

3. Een bedrag van € 111.000 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) met per 1 maart 2022 een verhoging van € 170.000 vanuit de grondexploitatie Lindelaan. Om de onvoorziene kosten van de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde af te dekken moet een bedrag van € 111.000 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 'Project Noordeinde' per 1 juli 2022 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie.

5. Begrotingswijziging nr. 2022-04 vast te stellen.

Nr. 2022-04

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2022		2023		2024		2025		2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	1.877	837	640	640	301	301	1.597	1.597	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	**1.877**	**837**	**640**	**640**	**301**	**301**	**1.597**	**1.597**	**-**	**-**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	111	1.151	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	**111**	**1.151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**
Totaal	**1.988**	**1.988**	**640**	**640**	**301**	**301**	**1.597**	**1.597**	**-**	**-**

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 een vergelijkbaar woningbouwprogramma recent (2021) getoetst door een externe taxateur.

Echter, een grondexploitatie in de voorbereidingsfase gebaseerd op ramingen en aannamen en het verloop van de procedures is onzeker. 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 Tochtpad Noordeinde 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. Als een positiever resultaat het uitgangspunt zou moeten zijn, dient het woningbouwprogramma aangepast te worden naar een duurder programma. Het huidige financiële resultaat is het gevolg van de keuzes die zijn gemaakt in de startnotitie voor deze locatie en bij de vaststelling van het integraal woningbouwprogramma. Deze keuzes zijn erop 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.

Financiële en Juridische gevolgen

De financiële gevolgen zijn al toegelicht bij de besluitpunten.

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie Tochtpad Noordeinde
2. GZ 105 Tochtpad Noordeinde Toelichting 2022 (GEHEIM)
3. GZ 105 Tochtpad Noordeinde Toelichting 2022 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad