

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 30 september 2024
Agendapunt	:
Onderwerp	: Loevestein fase 4 - deelplan zuid
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 16 juli 2024

Voorstel

1. De grondexploitatie van 'Loevestein fase 4 deelplan zuid' vast te stellen (Bijlage 1) ;
2. Een krediet van € 6.785.806,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor het in uitvoering brengen van 'Loevestein fase 4 deelplan zuid';
3. De voorziening materiële vaste activa (mva) vrij te laten vallen voor een bedrag van € 575.545,- ten bate van het jaarresultaat 2024;
4. Ter dekking van het verwachte tekort een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) te vormen van € 98.407,-;
5. De gerealiseerde lasten op het voorbereidingskrediet in te brengen in de grondexploitatie.

Inleiding

In 2011 is het bestemmingsplan 'Gorredijk – Loevestein fase 4' vastgesteld. Om de financiële risico's te beperken is destijds besloten over te gaan tot het gefaseerd in exploitatie nemen. In verband met de naderende afronding van deelplan Oost in bestemmingsplan 'Gorredijk - Loevestein fase 4' en de grote woningbehoefte is het gewenst om zo spoedig mogelijk de daaropvolgende en tevens laatste fase van dit bestemmingsplan, 'deelplan zuid', in ontwikkeling te brengen. Deze locatie biedt ruimte aan totaal 81 woningen waarvan 63 grondgebonden woningen, in verschillende woning typologieën voor verschillende doelgroepen, en 18 appartementen. In Bijlage 2 is het concept verkavelingsplan opgenomen.

Gemeente heeft hier in het verleden actief grondbeleid gevoerd door de voor Loevestein benodigde gronden te verwerven. In lijn met de voor dit gebied gevoerde actieve grondpolitiek is dit voorstel gericht op het voeren van een gemeentelijke grondexploitatie en dus het zelf tot ontwikkeling brengen van dit deelgebied.

Beoogd effect en/of resultaat

Het realiseren van 81 nieuwe woningen in het uitbreidingsgebied waarbij rekening wordt gehouden met het bedienen van diverse doelgroepen.

Argumenten

1.1 *Sturing op kwaliteit, betaalbaarheid en tempo is gewenst*

Door dit deelplan in eigen regie tot ontwikkeling te brengen, heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden. Voor zowel de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken als de ontwikkeling en realisatie van de woningen, kunnen partijen worden geselecteerd die voldoen aan de door de gemeente gestelde (kwaliteits-)criteria. Tevens kan meer sturing worden gegeven aan de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma en het tempo van de ontwikkeling.

- 1.2 *De uitvoering van dit deelplan draagt bij aan de realisatie van de woningbouwopgave*
Op basis van het bestemmingsplan is een concept verkavelingsplan met bijbehorend woningprogramma bepaald. Dit voorziet in de realisatie van totaal 85 woningen voor diverse doelgroepen in de vorm van rijwoningen koop en huur, tweekappers, vrije kavels en appartementen. De vrije kavels worden door de gemeente verkocht. Voor de overige woningen zal binnen de geldende wet- en regelgeving waaronder Didam een marktpartij worden geselecteerd om tot ontwikkeling en realisatie over te kunnen gaan.
- 2.1 *Om het deelplan in uitvoering te nemen dient het benodigde krediet beschikbaar gesteld te worden*
Voor de uitvoering van het deelplan dienen diverse investeringen te worden gedaan in onder andere civiele engineering, bouw- en woonrijp maken, aanvullende onderzoeken, verkoop kavels etc.
- 3.1 *Conform de regelgeving van het BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht*
Dit deel van Loevestein fase 4 is in 2014, om de financiële risico's te beperken, uit de exploitatie genomen en afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde. Hiervoor is toen een voorziening gevormd. Omdat deze voorziening nu deels vrijvalt wordt incidenteel een positief resultaat van € 575.545,- gerealiseerd. Dit resultaat zal toegevoegd worden aan het jaarresultaat van 2024.
- 4.1 *Het verwachte tekort in de exploitatie moet worden afgedekt.*
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gorredijk – Loevestein fase 4' is de financiële uitvoerbaarheid van totaal Loevestein fase 4 al vastgesteld. Conform de regelgeving van het BBV wordt het nu verwachte tekort in de exploitatie afgedekt door een voorziening.
- 5.1 *Ter voorbereiding op deze grondexploitatie is op 11 december 2023 een krediet beschikbaar gesteld.*
De gerealiseerde lasten op dit voorbereidingskrediet kunnen nu ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Dit voorbereidingskrediet (ordernummer: 7290562) kan afgesloten worden als de gerealiseerde lasten overgeboekt zijn van de immateriële vaste activa naar deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

- 1.1 *De grondexploitatie heeft een begroot negatief resultaat*
De grondprijzen liggen op een marktconform niveau waardoor woningbouw van de verschillende typen woningen financieel mogelijk wordt gemaakt. In bijgevoegd voorstel is voor de rijenwoningen in het plan vooralsnog uitgegaan van het financieel slechtste scenario voor de grondopbrengst, te weten sociale huur. In de uitwerking wordt nader onderzocht voor welke doelgroep het wenselijk is deze woningen te ontwikkelen. Een wijziging naar sociale koop en/of middenhuur zal leiden tot een hogere grondopbrengst voor deze woningen. De te maken kosten in de grondexploitatie zijn gebaseerd op nauwkeurige ramingen. Voor de rentekosten is een vaste rekenrente van 3,75% gehanteerd. De daadwerkelijk te betalen rente kan hiervan afwijken.
- 1.2 *De gemeente loopt risico over de investeringen*
Door het zelf voeren van de grondexploitatie draagt de gemeente het financiële risico over de geraamde investeringen en de verwachte opbrengsten. Voor de investeringen is gebruik gemaakt van ervaringscijfers en kengetallen gerelateerd aan de globale planuitgangspunten. Voor de verkoopopbrengsten van de bouwkavels is aangesloten bij de Grondprijzenbrief 2024 en de specifieke kenmerken van de kavels in het plan.
Vanwege de omvang van het plan zal de verkoop van de bouwkavels gefaseerd in tijd plaatsvinden en zal de grondexploitatie een looptijd kennen van een aantal jaren. Dit betekent dat economische ontwikkelingen van invloed kunnen zijn op het financiële risico.

Middelen

Ter dekking van het exploitatietekort wordt een voorziening gevormd ten laste van het jaarresultaat 2024 ten bedrage van € 98.407,-.

Conform de regelgeving BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht. Hierdoor valt de gevormde voorziening MVA deels vrij. Dit levert een positief resultaat op van € 575.545,-. Dit resultaat wordt toegevoegd aan het jaarresultaat van 2024.

De gerealiseerde kosten op het voorbereidingskrediet worden ten laste van de grondexploitatie gebracht.

Na afronding van de exploitatieperiode wordt het beheer en onderhoud van het openbaar gebied overgedragen aan het team fysiek beheer. Voor dit beheer en onderhoud, de zogenoemde areaaluitbreiding, zullen te zijner tijd in de begroting middelen aangevraagd worden. De raming van deze kosten is opgenomen in Bijlage 3.

SDG's

De woningbouw zal zodanig plaatsvinden, dat deze een bijdrage levert aan betaalbare en duurzame energie (Global goal 7) en duurzame steden en gemeenschappen (Global goal 11).

Evaluatie

Jaarlijks zal het college en de raad via de planning – en controlcyclus worden geïnformeerd over de werkelijke cijfers in relatie tot de grondexploitatie.

Bijlagen – ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Grondexploitatie 'Loevestein fase 4 deelplan zuid', 4 juli 2024 – *geheimhouding*
2. Concept verkavelingsplan - 5 juli 2024
3. Kostenraming beheer & onderhoud areaaluitbreiding - 4 juli 2024

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	: Ilona Duursma
Telefoonnummer	: 06-23350406
Emailadres	: Ilona.duursma@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 30 september 2024
Agendapunt :
Onderwerp : Loevestein fase 4 - deelplan zuid

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 juli 2024,

1. De grondexploitatie van 'Loevestein fase 4 deelplan zuid' vast te stellen (Bijlage 1);
2. Een krediet van € 6.785.806,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor het in uitvoering brengen van 'Loevestein fase 4 deelplan zuid';
3. De voorziening materiële vaste activa (mva) vrij te laten vallen voor een bedrag van € 575.545,- ten bate van het jaarresultaat 2024;
4. Ter dekking van het verwachte tekort een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) te vormen van € 98.407,-;
5. De gerealiseerde lasten op het voorbereidingskrediet in te brengen in de grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 30 september 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman