



Raadsvoorstel

R

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
G.J.F. van der Wateren

gouda
18 oktober 2022

dossiernummer
6573

telefoon
0182-588306

onderwerp
Openen Grondexploitatie Westergouwe-overig

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. a. Het deelgebied Westergouwe-overig in exploitatie te nemen en de grondexploitatie vast te stellen als financieel kader voor uitvoering van het Masterplan Westergouwe-overig;
b. De grondexploitatie toe te voegen aan de bestaande grondexploitatie Westergouwe I, II en III;
c. Aan de opbrengstenkant te streven naar de realisatie van 33% sociale huurwoningen op eigen grond en onder de voorwaarden dat dit financieel haalbaar is en dat de reeds gerealiseerde kwaliteit als uitgangspunt wordt gehandhaafd, conform de opdracht van de Raad bij de vaststelling van het Masterplan;
d. Daarbij een sluitende grondexploitatie als uitgangspunt vast te stellen, waarbij de financiële ruimte die gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontstaat, zal worden ingezet voor de voornoemde realisatie van 33% sociale huurwoningen op eigen grond;
e. De raad jaarlijks bij de actualisering van de grondexploitatie te informeren over de financiële ruimte en de mogelijkheden om programmatische keuzes te maken binnen het kader van een sluitende grondexploitatie.
2. Het saldo in de bestemmingsreserve grondexploitatie Westergouwe van totaal XXXXXXXXX vrij te laten vallen ten gunste van de grondexploitatie Westergouwe.
3. In te stemmen met het inbrengen van de voormalige NIEGG gronden die nu vallen onder de materiële vaste activa en de bijbehorende boekwaarde ad XXXXXXXXX per 01-01-2023 in de grondexploitatie.
4. In te stemmen met het verhogen van het bij het raadsvoorstel MPG 2022 vastgestelde investeringsbudget van XXXXXXXXX naar XXXXXXXXX.
5. De neutrale financiële effecten voor 2022 te verwerken in de begroting 2022. De financiële effecten die vanaf 2023 ontstaan te verwerken bij de MPG 2023 dat in het voorjaar aan de raad wordt aangeboden.
6. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie Westergouwe-overig op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid, gelet op de financiële belangen van de gemeente.

Toelichting

Westergouwe 1^e en 2^e fase zijn gereed en de 3^e fase is in aanbouw, verkoop en ontwikkeling. Met het oog op de verdere ontwikkeling van Westergouwe heeft de gemeenteraad in 2022 het Masterplan Westergouwe 2.0 vastgesteld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient nu de grondexploitatie voor Westergouwe-overig te worden vastgesteld. Het openen van de grondexploitatie Westergouwe-overig is daarom ook al aangekondigd in het MPG 2022.

Met Westergouwe fase 1 t/m 3 is het fundament gelegd. Daarmee heeft Westergouwe zich bewezen als goed gelegen woonwijk waar je fijn woont. Het vastgestelde Masterplan Westergouwe 2.0 geeft een duidelijk beeld van wat er nodig is om de wijk af te bouwen. Het afbouwen van Westergouwe is ook noodzakelijk gezien de huidige wooncrisis. Er is dus meer dan voldoende aanleiding om vol in te zetten en door te pakken bij de afbouw van Westergouwe. Het vaststellen van de integrale grondexploitatie voor Westergouwe-overig biedt hierbij de noodzakelijke duidelijkheid over het totale financiële kader waarbinnen toekomstige keuzes kunnen worden afgewogen. Dit faciliteert de integrale bestuurlijke sturing en geeft maximale grip op het streven om 33% sociale huur op eigen grond te realiseren.

Daarnaast is de vaststelling van de grondexploitatie voor Westergouwe-overig noodzakelijk om tijdig de planvoorbereiding en grondverbetering op te kunnen starten zonder dat er een gat ontstaat in de bouwproductie. Gezien het nog steeds grote woningtekort is het noodzakelijk om vertraging van het realisatietempo te voorkomen.

Het masterplan is het globale ruimtelijke ontwikkelingskader en de grondexploitatie Westergouwe-overig is het daarbij behorende financiële kader. In het vervolgtraject worden het ruimtelijke en financiële kader verder uitgewerkt. Besluitvorming over de verdere uitvoering van ruimtelijke planvorming van deelplannen en stedenbouwkundige plannen verloopt via college en gemeenteraad zodat optimale sturing mogelijk blijft.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Westergouwe voorziet in de behoefte aan nieuwbouw woningen voor Gouvenaars. De ontwikkeling van Westergouwe doet de gemeente samen met Volker Wessels Vastgoed BV en Heijmans Vastgoed BV op grond van de in 2008 gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

Voor de verdere ontwikkeling van Westergouwe heeft de gemeenteraad in 2022 het Masterplan Westergouwe 2.0 vastgesteld. Doel van het 'Masterplan Westergouwe 2.0' is om een goede basis te leggen voor de planvorming en realisatie van de 2^e helft van Westergouwe. Het Masterplan ziet op de bouw van ca. 2200 woningen.

Om het Masterplan te kunnen realiseren dient de grondexploitatie voor Westergouwe-overig te worden vastgesteld. Het vaststellen van de integrale grondexploitatie voor Westergouwe-overig biedt duidelijkheid over het totale financiële en geeft maximale grip op het streven om 33% sociale huur te realiseren. Het vaststellen van de integrale grondexploitatie voor Westergouwe-overig biedt daarbij door de grotere scope schaalvoordelen (bv bij mogelijk grootschalig contracteringen voor grondverbetering), flexibiliteit bij het realiseren van doelstellingen en financiële speelruimte door onderlinge vereveningen tussen verschillende planfasen.

Het Masterplan heeft in principe een looptijd tot 2034 op basis van huidige prognose en moet daarom voldoende flexibel zijn om noodzakelijke aanpassingen te kunnen opvangen. Het Masterplan wordt in de toekomst meer concreet uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen en beheerplannen.

2 Argumenten

2.1 Argumenten bestuursakkoord in exploitatie nemen Westergouwe-overig

Westergouwe is volop in beweging. Westergouwe fase 1 en 2 zijn (vrijwel) gereed en de bouw van fase 3 loopt van 2022 tot 2025.

In 2022 heeft de gemeenteraad het Masterplan Westergouwe 2.0 vastgesteld als kader voor de ontwikkeling van plannen voor de 'Westergouwe overig (2^e helft van Westergouwe)', zodat de bouwproductie aansluitend kan blijven doorlopen.

De bouw van Westergouwe levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van het coalitieakkoord om de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil te houden.

Daarnaast levert dit plan een bijdrage aan daarmee samenhangende beleidsterreinen zoals duurzaamheid, klimaat, energie, leefbaarheid, bewegen en gezondheid en inclusiviteit.

Het vaststellen van de grondexploitatie Westergouwe-overig is noodzakelijk om tempo te houden. Zonder vastgestelde grondexploitatie mogen geen kosten worden gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding en grondverbetering in Westergouwe -Overig.

Het in februari 2022 vastgestelde Masterplan Westergouwe ziet op de ontwikkeling van deelgebieden met in totaal ca.2200 woningen (of - zo dat ruimtelijk en bestuurlijk realiseerbaar blijkt - substantieel meer, gelet op de forse woningnood), zowel huur en koop in diverse prijscategorieën.

Overeenkomstig de besluitvorming van de gemeenteraad zal er 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op haar eigen grond streeft de gemeente naar 33% sociale huur, mits haalbaar en met behoud van kwaliteit.

Om in 2024 te kunnen starten met de bouw van de volgende fase is het noodzakelijk om in 2023 te starten met de grondverbetering.



2.2 Saldo bestemmingsreserve laten vrijvallen ten gunste van de grondexploitatie Westergouwe-overig

in het boekjaar 2021 is met het vaststellen van de jaarrekening de tussentijds genomen winst van XXXXXXXX toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondexploitatie Westergouwe. Dit voordeel diende verwerkt te worden, omdat in de grondexploitatie tot en met fase 3 rekening werd gehouden met een winst. Vanwege het door de gemeenteraad uitgesproken uitgangspunt

om indien financieel haalbaar meer sociale huurwoningen toe te voegen aan de grondexploitatie Westergouwe is het niet meer de verwachting dat er winst gemaakt zal gaan worden. Conform de BBV financiële spelregels (Besluit begroting en verantwoording) dient de eerder genomen winst terug gedraaid te worden. Het is daarom noodzakelijk om de bestemmingsreserve nu weer vrij te laten vallen ten gunste van de grondexploitatie.

2.3 De materiële vaste activa (voormalige NIEGG) per 01-01-2023 toe te voegen aan de grondexploitatie

In 2012 is het besluit genomen om te gaan bouwen in Westergouwe. Op dat moment is besloten om een groot deel van het plangebied te verantwoorden als NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden). Tegenwoordig staan deze gronden geadmistreerd als materiële vaste activa (MVA). Op die manier kon met een overzichtelijke grondexploitatie voor fase 1 tot en met 3 worden gewerkt. De boekwaarde van deze MVA-gronden zijn XXXXXXXX.

2.4 Verhogen van het investeringsbudget

Bij het raadsbesluit inzake het MPG 2022, heeft de gemeenteraad ingestemd met het investeringsbudget van XXXXXXXX. Dit bedrag is gebaseerd op basis van de verwachte uitgaven in de grondexploitaties voor het jaar 2022 en 2023. Door de toevoeging van de grondexploitatie WG overig, wordt voorgesteld om het investeringsbudget met XXXXXXXX op te hogen naar een bedrag van XXXXXXXX.. Dit effect ontstaat mede door het overhevelen van de gronden in de MVA naar de voorraden van XXXXXXXX. Een groot deel van dit budget wordt aangewend voor het bouw- en woonrijp maken.

Het beschikbaar stellen en het verhogen van een investeringsbudget is een bevoegdheid van de raad.

2.5 Het aanpassen van de begroting 2022 is een bevoegdheid van de raad. Het financieel effect voor het jaar 2022 is budgettair neutraal en het meerjarig effect op de gemeentebegroting wordt bij het eerstvolgende MPG in het voorjaar verwerkt.

Voor het jaar 2022 is het effect op de begroting van Gouda budgettair neutraal. Voor de jaren erna is het de verwachting dat er een voordeel ontstaat voor de gemeentebegroting. Dit effect ontstaat grotendeels doordat de gronden die op dit moment onder de MVA zijn verantwoord verplaatst worden naar de grondexploitatie (voorraad). Op dat moment zullen de rentekosten niet meer gedekt worden uit de algemene middelen maar deze zullen worden toegerekend aan de grondexploitatie.

Uitgaande van de huidige uitgangspunten zoals opgenomen in het MPG 2022 waarbij rekening wordt gehouden met een rentepercentage van 2,4% is het de verwachting dat de volgende financiële voordelige effecten ontstaan voor de gemeentebegroting:

- 2023: + XXXXXXXX
- 2024: + XXXXXXXX
- 2025: + XXXXXXXX
- 2026: + XXXXXXXX

Door de dalende rentepercentages de afgelopen jaren gaan we in 2023 voor de grondexploitaties werken met een rentepercentage van XXXX. Hierdoor zal het effect op de gemeentebegroting afwijken van bovenstaande bedragen. Bij het MPG 2023 zal het exacte effect worden beschouwd en zal dit onderdeel worden van de besluitvorming.

2.6 Geheimhouding

Het college kan geheimhouding van informatie opleggen als sprake is van een of meer van de belangen genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). De grondslag hiervoor is artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet (opleggen geheimhouding van stukken aan de raad). In dit geval is geheimhouding aangewezen met het oog op de financiële belangen van de gemeente. Dit is een belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Woo. De raad wordt o.g.v. art. 25 lid 3 Gemeentewet gevraagd de opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

2.7 Argumenten juridisch

Vaststelling van de grondexploitatie Westergouwe biedt het financiële kader voor realisatie van het Masterplan Westergouwe 2.0.

Het 'Masterplan Westergouwe 2.0' heeft op zich geen juridisch-planologische status maar is wel de basis voor de verdere planvorming, zoals stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplan.

Het openen van de grondexploitaties is een raadsbevoegdheid. De gemeenteraad stelt de scope en het financiële kader vast. Zonder deze vastgestelde kaders kunnen geen uitgaven worden verantwoord in het kader van de planontwikkeling en grondverbetering.

2.8 Kanttekeningen

De grondexploitatie van Westergouwe-overig is gebaseerd op uitgangspunten die de afgelopen periode zijn onderzocht in samenwerking met het Projectbureau Westergouwe en de combinatie Volker Wessels en Heijmans. Daarbij is overlegd met stedenbouwkundigen, planeconomen, ontwikkelaars, makelaars en bouwkostendeskundigen.

Het onderzoek heeft geleid tot een realistische en robuuste set van uitgangspunten die een betrouwbaar en flexibel financieel kader zijn voor de verdere uitwerking.

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen er externe ontwikkelingen zijn (zoals conjunctuur, rente, de woningmarkt, de bouwkosten, etc) en interne ontwikkelingen (gewijzigde ambities) die invloed hebben op het saldo.

De mogelijke risico's worden nauwlettend gevolgd zodat tijdig beheersmaatregelen kunnen worden voorgesteld. Binnen de nu vast te stellen financiële kaders kunnen plannen worden uitgewerkt en indien nodig worden bijgestuurd, zowel qua kosten als opbrengsten.

Bij de verdere planuitwerkingen en jaarlijkse actualisatie van het MPG hebben college en Raad vinger aan de pols. Deze aanpak en werkwijze is besproken met de accountant.

3 Juridische- / financiële gevolgen

Financiële gevolgen

- De grondexploitatie Westergouwe-overig is de financiële vertaling van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Westergouwe Overig en is gebaseerd op de in overleg met het Projectbureau Westergouwe en de combinatie Volker Wessels en Heijmans in de Stuurgroep vastgestelde uitgangspunten (scope, verkaveling en programma). De hieruit voortvloeiende kosten en opbrengsten zijn verwerkt in het rekenmodel dat wordt opgesteld door het Projectbureau. In de gemeentelijke grondexploitatie is het gemeentelijk aandeel (50%) van deze kosten en opbrengsten ingebracht, doorgerekend met de gemeentelijke parameters (rentepercentage en indexen) en verrekend met de gemeentelijke boekwaarde en plankosten.
- Op dit moment is de Grondexploitatie voor fase 1 t/m 3 actief. Bij de laatste herijking (MPG2022 / jaarrekening 2021) kende deze grondexploitatie een positief saldo van afgerond XXXXXXXXX netto-contant. Met de nu voorgestelde toevoeging van Westergouwe overig aan de reeds actieve grondexploitatie ontstaat per saldo een sluitende grondexploitatie.
- Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de gemeenteraad de wens uitgesproken om op de door de gemeente uit te geven bouwvelden 1/3 sociale huur woningen te realiseren, mits dit financieel haalbaar is en dit kan worden ingevuld met behoud van ruimtelijke kwaliteit. In de huidige cijfers is rekening gehouden met deze ambitie. Op basis van de huidige inzichten lijkt dit percentage sociale huurwoningen realiseerbaar.
- In het Masterplan Westergouwe 2.0 is uitgegaan van 20% sociale huur. Ook het Rekenmodel gaat hiervan uit. In de voorliggende cijfers is rekening gehouden met XXXXXXXXX budgetruimte (netto-contant) om invulling te geven aan de wens van de Raad om 1/3 sociaal huurwoningen te realiseren.
- De grondexploitatie is een momentopname. Daarom wordt deze jaarlijks geactualiseerd en bij het MPG voorgelegd aan de Raad. Als gevolg van de conjuncturele schommelingen die gedurende de looptijd van de GREX onontkomelijk zijn, zal de budgetruimte voor de realisatie van extra sociale huurwoningen gedurende de looptijd van de GREX schommelen. Bij de jaarlijks actualisatie zal in beeld worden gebracht welke financiële ruimte er op dat moment is om programmatische keuzes te maken. Deze aanpak en werkwijze is besproken met de accountant.

RESUMÉ: GEHEIM

- Bij de cijfers in bovenstaand resumé is rekening gehouden met:
- De inbreng van de boekwaarde Westergouwe Overig van XXXXXXXX. Deze wordt per 01-01-23 ingebracht in de grondexploitatie. Netto-contant per 01-01-22 is dat XXXXXXXX.
- De grondexploitatie Westergouwe fase 1+2+3 kende bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening 2021 een positief saldo. Op basis van de BBV-regels diende tussentijds XXXXXXXX winst te worden genomen. Met het oog op de uitgesproken ambitie van de Raad om meer sociaal te maken in WG-Overig is deze tussentijdse winst gestort in een bestemmingsreserve. Deze bestemmingsreserve ad XXXXXXXX wordt nu ten gunste gebracht van de grondexploitatie.
- De grondexploitatie van Westergouwe –overig wordt toegevoegd aan de grondexploitatie van Westergouwe I, II en III.
- Naast de vaststelling van het financiële kader wordt nu ook besluitvorming gevraagd voor het korte termijn investeringsbudget wat nodig is voor de eerste voorbereidingskosten. Conform de werkwijze zoals bij het MPG wordt dit investeringsbudget aangevraagd voor de eerste 2 jaarschijven.

Juridische gevolgen

- Vaststelling van de grondexploitatie Westergouwe biedt het financiële kader voor realisatie van het Masterplan Westergouwe 2.0.
- Het 'Masterplan Westergouwe 2.0' heeft op zich geen juridisch-planologische status maar is wel de basis voor de verdere planvorming, zoals stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplan.
- Het openen van de grondexploitaties is een raadsbevoegdheid. De gemeenteraad stelt de scope en het financiële kader vast. Zonder deze vastgestelde kaders kunnen geen uitgaven worden verantwoord in het kader van de planontwikkeling en grondverbetering.

4 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

- Het vaststellen van de grondexploitatie is noodzakelijk om het Masterplan Westergouwe 2.0 te kunnen uitvoeren.
- Hoofdstuk 3.2 van het Masterplan gaat in op het thema inclusieve wijk Westergouwe.
- Hoofdstuk 3.3 van het concept-Masterplan gaat in op de thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie.

5 Communicatie / interactiviteit

Gezien het vertrouwelijke karakter van de grondexploitatie is externe communicatie of interactiviteit niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve