Z079E284100

GEMEENTE ZEVENAAR

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen grondexploitatie vastgoedlocaties
zaaknummer	Z/23/453925
documentnummer	INT/23/1174177
portefeuillehouder	Arthur Boone
portefeuille	Grondexploitatie
behandelend ambtenaar/afdeling	Q. van Rossum, G. van der Wens/RO
telefoon	0316-595908
email	q.vanrossum@zevenaar.nl, g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil in de komende jaren graag een aantal vastgoedobjecten verkopen. Deze panden zijn vermeld als te verkopen objecten in het Integraal accommodatieplan 2020-2040. De gemeente wenst naast de verkoop ook invulling te geven aan overige (beleidsmatige) uitgangspunten op de gebieden van wonen, duurzaamheid, groen, stedenbouw, verkeer etc. Voor de herontwikkeling van deze locaties heeft de raad uitgangspunten vastgesteld. Op basis van deze uitgangspunten wordt de raad nu gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en te openen.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlage INT/23/1174165;
2. De boekwaarde van de Da Costastraat af te waarderen met € 190.096;
3. De grondexploitatie van het project vastgoedlocaties vast te stellen en uit te voeren, met een positief verwacht resultaat. En daarmee het bijbehorende krediet voor uitvoering vast te stellen en in te stemmen met de risico's van de grondexploitatie vastgoedlocaties. Het beschikbare voorbereidingskrediet af te sluiten en de hieruit gemaakte kosten in te brengen in de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2023 en verder;
4. Bezuinigingstaakstelling van de locaties Markt 8 Lobith, Steenhuizen 6 Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 Lobith naar beneden bijstellen met een totaal bedrag van € 203.000.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van 2021 is de beleidsregel opgenomen: "Bij de start van een nieuwe ontwikkeling, waarbij de gemeente een grondpositie heeft dan wel gaat innemen, wordt de grondexploitatieberekening ter vaststelling voorgelegd aan de raad." Op basis hiervan is het vaststellen van de grondexploitatie voorbehouden aan de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Herontwikkeling van de vastgoedlocaties en daarmee in te spelen op de kwalitatieve- en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in de gemeente Zevenaar. Daarnaast wordt deels invulling gegeven aan de bezuinigingstaakstelling.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Kennis van de grondexploitatie is noodzakelijk om hem vast te stellen.
In de geheime bijlage INT/23/1174165 en paragraaf 9 Kosten, baten en dekking wordt de informatie gegeven die benodigd is voor vaststelling van de grondexploitatie.

2.1 Afwaardering is noodzakelijk omdat panden te hoog in de boeken staan.
Om tot een marktconforme ontwikkeling en resultaat te komen is het van belang dat er een realistische boekwaarde wordt meegenomen voor de vastgoedlocaties. Op basis van de ontwikkelmogelijkheden op de vier ontwikkellocaties is geconcludeerd dat de boekwaarde van de Da Costastraat 2 te hoog is, waardoor er nooit een haalbaar/realiseerbaar project zou kunnen ontstaan. Om te komen tot een haalbaar/realiseerbaar project moet de boekwaarde van de Da Costastraat 2 worden afgewaardeerd naar een realistische boekwaarde . Het gaat om een afwaardering van €190.096.

3.1 De grondexploitatie is in overeenstemming met de door de raad vastgestelde uitgangspunten.
De gemeenteraad heeft op 23 november 2022 de uitgangspunten voor de vastgoedlocaties definitief vastgesteld (bijlage 1). De uitgangspunten hebben betrekking op:

- de stedenbouwkundige opzet;
- het woningbouwprogramma;
- verkeer en parkeren;
- groene buitenruimte;
- waterhuishouding;
- duurzaamheid en circulariteit.

3.2 Met vaststelling van de grondexploitatie kan het project uitgevoerd worden
De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de begrote kosten te mogen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de beoogde ontwikkeling. Het projectteam kan niet van start gaan met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

3.3 Het effect op de grondexploitatie is positief
Zie paragraaf 9 Kosten, baten en dekking en/of de geheime bijlage INT/23/1174165 .

3.4 Mogelijke risico's zijn afgedekt/acceptabel
Voor de risico's die minder/niet beheersbaar zijn is in 2021 een risicoanalyse gemaakt. In de risicoanalyse wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstendaling, verlaging VON-prijzen en planschade. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een reële kans van optreden van de genoemde risico's. De mogelijke risico's voor het project zijn in kaart gebracht voor het verkrijgen van inzicht in de bedreigingen, kwetsbaarheden en de gevolgen daarvan voor de grondexploitatie.

Inmiddels zijn de verschillende ontwikkelende partijen geselecteerd en staan de te ontvangen grondopbrengsten voor de gemeente in aangeleverde grondbiedingen vast. Het risico op opbrengstendaling of verlaging van VON-prijzen is hierdoor beperkt voor de gemeente. De gemeente voert bij drie van de vier projecten de sloop, bouw- en woonrijpmaak-werkzaamheden uit. Het risico op saneringen met de daaruit voortvloeiende kosten komen daardoor voor rekening van de gemeente.

Daarnaast kan er vertraging ontstaan bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit leidt tot hogere plankosten welke voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de post 'nader uit te werken kosten' welke is meegenomen in de grondexploitatie.

4.1 De grondexploitatie vastgoedlocaties kan de bezuinigingstaakstelling gedeeltelijk vervullen
De grondexploitatie Vastgoedlocaties bestaat uit een viertal deelexploitaties. Op drie van deze projecten ligt een bezuinigingstaakstelling daterend uit 2019 van in totaal € 677.000. Echter kan aan deze taakstelling niet volledig worden voldaan. De grondexploitatie Vastgoedlocaties heeft namelijk een verwacht resultaat van ca. € 639.000. Over dit resultaat dient normaliter Vpb te worden afgedragen. Hiermee rekening houdend is het verwachte resultaat na belasting € 474.000. Wij adviseren de bezuinigingstaakstelling bij te stellen naar € 474.000, een afwaardering van €203.000. Mogelijk hoeft er bij afsluiting van de grondexploitatie geen Vpb te worden betaald. Dit is afhankelijk van het totale resultaat van alle grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Het positieve resultaat dat bij afsluiting van de grondexploitatie wordt gerealiseerd komt ten goede van de algemene reserve van de gemeente Zevenaar.

Alternatieven
Geen vaststelling van de grondexploitatie. Hierdoor kan de gemeente de vier vastgoedlocaties niet verder ontwikkelen en geen invulling geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
Nadat de grondexploitatie is vastgesteld kan het project verder met de planontwikkeling, voorbereiding en gaan starten met de uitvoeringsfase. De voorbereidingen voor de uit te voeren werkzaamheden zijn reeds gestart en worden in 2023 vervolgd. De ontwikkeling van de vier vastgoedlocaties wordt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt door het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze plannen zijn momenteel in voorbereiding en worden dit jaar in procedure gebracht. De vaststelling van deze plannen is voorbehouden aan de gemeenteraad.

7. Klimaat en duurzaamheid
De gemeenteraad heeft de uitgangspunten op dit gebied vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de selectieprocedure voor een ontwikkelaar en worden gehanteerd bij de realisatie van de plannen.

8. Communicatie
Over het vaststellen van de grondexploitaties voor de vastgoedlocaties communiceren we niet actief. Na besluitvorming gaan we verder met de planontwikkeling, voorbereiding en start de uitvoeringsfase. In het voortraject is de participatie opgestart, zijn de omwonenden over de herontwikkeling op de hoogte gebracht en hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden. Wanneer de plannen verder vorm krijgen organiseren we (samen met de ontwikkelende partijen) bewonersbijeenkomsten om de plannen te tonen en de mening van omwonenden te vragen. Per deelproject bekijken we hoe de participatie verder vorm krijgt.

9. Kosten, baten en dekking
Er wordt voor de vastgoedlocaties in de gemeente Zevenaar een grondexploitatie vastgesteld welke bestaat uit vier deelexploitaties, namelijk Da Costastraat 2 Zevenaar, Steenhuizen 6 Zevenaar, Nieuwe Komstraat 19 Lobith en de Markt 8 Lobith. Het resultaat van de deelgrondexploitatie Da Costastraat 2 Zevenaar is negatief. Om die reden stellen wij voor om de boekwaarde af te waarderen met € 190.096 zodat het resultaat uitkomst op € 0. Rekening houdend met de afwaardering van de boekwaarde van de

Da Costastraat komt het totaal resultaat op eindwaarde (voor belastingen) uit op € 639.145 ,-. Rekening houdend met de afdracht vennootschapsbelasting is het verwachte resultaat op eindwaarde € 474.167. Dit resultaat is ca € 203.000 lager dan het bedrag dat is opgenomen in de bezuinigingstaakstelling. Om die reden stellen wij voor om de bezuinigingstaakstelling met dit bedrag naar beneden bij te stellen. Aanvullende informatie met specificatie van de resultaten per deelgrondexploitatie zijn te vinden in de geheime bijlage 2 (Toelichting grondexploitatie vastgoedlocaties).

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1179276	Definitieve uitgangspunten herontwikkeling diverse vastgoedlocaties (d.d. september 2022)
2.	INT/23/1174165	Toelichting grondexploitatie vastgoedlocaties **(Let op geheimhouding!)**

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen grondexploitatie vastgoedlocaties
zaaknummer	Z/23/453925
documentnummer	INT/23/1174177

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlage INT/23/1174165;
2. De boekwaarde van de Da Costastraat af te waarderen met € 190.096;
3. De grondexploitatie van het project vastgoedlocaties vast te stellen en uit te voeren, met een positief verwacht resultaat. En daarmee het bijbehorende krediet voor uitvoering vast te stellen en in te stemmen met de risico's van de grondexploitatie vastgoedlocaties. Het beschikbare voorbereidingskrediet af te sluiten en de hieruit gemaakte kosten in te brengen in de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2023 en verder;
4. Bezuinigingstaakstelling van de locaties Markt 8 Lobith, Steenhuizen 6 Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 Lobith naar beneden bijstellen met een totaal bedrag van € 203.000.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 1 november 2023 .

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	drs. L.J.E.M. van Riswijk