

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 5 juni 2025
Agendapunt: Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren
Zaak - documentnummer: Z25/182626 - D - 258378
Datum B&W-verg.: dinsdag 15 april 2025

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp
Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren

Samenvatting

De gemeente Echt-Susteren is voornemens de woningbouwlocatie 'Louerveld' te Susteren tot ontwikkeling te brengen. Nadat op 29 september 2022 een haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd en gepresenteerd aan de Raad is gestart met de planvoorbereiding voor 167 woningen.

Met Mulleners Vastgoed bv, onder de project-bv Louersveld bv, is overeenstemming bereikt over een te sluiten anterieure Exploitatie-overeenkomst voor deze locatie. Deze overeenkomst is op 30 oktober 2024 met Mulleners Vastgoed bv (Louersveld bv) ondertekend voor de realisatie van het totale plan en de ontwikkeling van 137 woningen.

Een deel (30 woningen) van de 167 woningen is uit deze anterieure overeenkomst gehouden voor eigen ontwikkeling, 16 starterswoningen en 14 seniorenwoningen.

Voor het plan Louerveld is een gemeentelijke GREX opgesteld die onder geheimhouding voor instemming aan de Raad wordt voorgelegd.

Voorstel

1. Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren, documentnr. 258377 bijlage 1, en een krediet van € 3.515.243 vast te stellen;
2. Begrotingswijziging 2025 nr. 5 e.v. jaren woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren op programmaniveau, vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Echt-Susteren is voornemens de woningbouwlocatie 'Louerveld' te Susteren tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarna gestart is met de planvoorbereiding. Met Mulleners Vastgoed bv, onder de project-bv Louersveld bv, is overeenstemming bereikt over een te sluiten anterieure overeenkomst voor deze locatie.

Het plan omvat de bouw van 167 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen in diverse prijssegmenten. Er zal een mix aan woningtypen worden gebouwd, zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, patio-woningen, vrijstaande woningen als ook een aantal vrije bouwkavels. Met de ontwikkeling van deze woningen in Susteren wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de actuele en urgente woningbehoefte én aan de afspraken vanuit de Woondeal Limburg, die in maart 2023 is ondertekend door onder meer de Limburgse gemeenten en de provincie Limburg. Van deze 167 woningen wordt tweederde deel in het betaalbare segment gerealiseerd, conform afspraken in de Woondeal, waarbij er afspraken zijn

gemaakt tussen Mulleners en ZOwonen over de realisatie van 26 sociale woningen in het plan. 30 woningen van de 167 woningen worden in eigen regie door de gemeente ontwikkeld.

Inhoudelijke toelichting

Grondverwerving

Er moeten nog 3 percelen verworven worden met een totale oppervlakte van 2.933 m². Bij het uitblijven van een minnelijke verwerving moeten de percelen via onteigening verworven worden. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt hiervoor een separaat voorstel aan uw raad voorgelegd.

Anterieure overeenkomst

De afspraken omtrent de ontwikkelingen en wie welke kosten draagt zijn vastgelegd in de door partijen opgestelde en ondertekende anterieure overeenkomst d.d. 30 oktober 2024. Louersveld bv wil na vaststelling van het TAM-omgevingsplan Louersveld starten met het bouwrijp maken van de locatie en verkoop van woningen en/of bouwkvavels van de 1^e fase.

In de anterieure overeenkomst met Louersveld bv is in grote lijnen het navolgende vastgelegd:

- Het plan voorziet in de bouw van 167 woningen waarvan 137 woningen te realiseren door de ontwikkelaar en 30 woningen door de gemeente, te weten;
 - 112 betaalbare woningen (sociale huur, starters, senioren, tweekappers)
 - 55 vrije sector woningen (vrijstaand en bouwkvavels)
- Alle percelen in eigendom van de gemeente binnen de plangrens worden aan Louersveld bv verkocht, (behoudens 2 percelen waarop 16 starters en 14 seniorenwoningen ontwikkeld worden).
- Alle door de gemeente gemaakte planvoorbereidingskosten verband houdende met de planontwikkeling en planrealisatie komen voor rekening van Louersveld bv.
- Voor alle kosten m.b.t. de projectmatige woningen, bouw/woonrijp maken en toe te delen planontwikkelingskosten van de percelen 16 starterswoningen en 14 seniorenwoningen, wordt door de gemeente aan Louersveld bv een bijdrage betaald.
- Eventuele nadeelcompensatie is voor rekening van de initiatiefnemer Louersveld bv, behoudens direct toe te wijzen nadeelcompensatie ten gevolge van realisatie van de 16 starters -en 14 seniorenwoningen.
- Woningen worden gefaseerd gebouwd in een periode van totaal 5 jaar.
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen € 5 per uitgeefbare m².

Projectontwikkeling gemeente

Een belangrijke reden om te kiezen voor "eigen ontwikkeling" door de gemeente (in plaats van door derden) is dat de gemeente de regie behoudt over de prijs/kwaliteit verhouding en de prijsvorming van de verkoopwoningen voor specifieke doelgroepen, te weten;

- 16 starterswoningen binnen de subsidiegrens van de gemeentelijke starterslening (< € 280.000 VON prijspeil 2025).

- 14 seniorenwoningen onder de huidige grens van betaalbaar wonen (< € 405.000 VON).

Uitgangspunt in de eigen ontwikkeling is om de woningen aan kopers binnen de gemeente Echt-Susteren te verkopen, via een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst, bestaande uit:

- Een separate Koopovereenkomst (gronddeel) waarin de grond (kavel) inclusief bijkomende ontwikkelingskosten door de gemeente aan particuliere kopers wordt verkocht.
- Een separate Aannemingsovereenkomst (bouwdeel) tussen een aannemer (via gemeentelijke aanbesteding) en de koper, waarin de garantie voor de woning door de aannemer wordt gewaarborgd.

Financiële toelichting

Financiële toelichting

Om in het kader van deze ontwikkeling rechtmatig uitgaven te kunnen doen zal er voor de te maken kosten en opbrengsten een grondexploitatie geopend worden. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een krediet nodig van € 3.515.243. Dekking vindt plaats uit de opbrengsten van de grondexploitatie.

Voorgesteld wordt om dit krediet van € 3.515.243 ter beschikking te stellen voor de voering van de gemeentelijke grondexploitatie.

Grondverwerving

In de boekjaren 2023 en 2024 zijn met betrekking tot woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren gronden verworven voor een bedrag van € 406.840. De kosten zijn ten laste gebracht van het krediet "Gelegenheidsaankopen grond". Met het openen van de grondexploitatie worden de verworven gronden ingebracht in de grondexploitatie en krijgt het krediet "Gelegenheidsaankopen grond" genoemd bedrag (€ 406.840) terug.

Gemeentelijke grondexploitatie

De grondexploitatie heeft een looptijd van 7 jaar.

De volgende onderdelen zijn opgenomen in de gemeentelijke GREX.

Voor de bedragen verwijzen wij u naar de bijlagen van de gemeentelijke GREX die onder geheimhouding zijn toegevoegd.

- Kosten

- De boekwaarde van gemeentelijke percelen en noodzakelijke grondverwerving binnen de plangrens.
- Voor de planontwikkelingskosten zijn de volgende posten opgenomen, te weten:
 - Kosten voor de projectontwikkeling van de gemeente, waaronder voorbereiding, aanbesteding en verkoop van de starters- en seniorenwoningen.
 - De boekwaarde en nog te maken kosten voor de planvoorbereiding (onder andere wijziging Tam-omgevingsplan, onderzoeken, projectmanagement enz.
- Voor het bouw-woonrijp maken en de toe te delen planvoorbereidingskosten van de percelen voor starters- en seniorenwoningen betaalt de gemeente aan Louersveld bv een bijdrage van € 160 per uitgeefbare m²; deze kosten zijn opgenomen in de verkoopkosten van de woningen.
- Voor project onvoorzien is een post opgenomen.

- Opbrengsten

- Alle percelen eigendom gemeente binnen de plangrens worden aan Louersveld bv verkocht voor de getaxeerde prijs van € 45 per m²; (behoudens de 2 percelen; 16 starters-14 seniorenwoningen).
- Verkoop kavels en te maken ontwikkelingskosten voor starters -en seniorenwoningen;
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen;
- Bijdrage planvoorbereidingskosten door Louersveld bv aan gemeente;
- Van de Provincie Limburg is een subsidie van € 30.000 ontvangen in het kader van de Provinciale aanjaagsubsidie woningbouw.

- Kostenstijging

Er is rekening gehouden met een kostenstijging van 3%

- Rente

In afwachting van een mogelijke projectfinanciering van de planontwikkelingskosten eigen projectontwikkeling gemeente is er een rentepercentage aangehouden van 3%.

De renteontwikkeling wordt door de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden om nieuwe geldleningen zo gunstig mogelijk af te kunnen sluiten.

Bij de gemaakte/gerealiseerde rentekosten worden (uiteraard) de daadwerkelijke rentekosten, conform de betreffende afgesloten geldlening(en), in de exploitatie verwerkt.

- Vennootschapsbelasting (Vpb)
Met ingang van 2016 worden fiscale winsten belast met Vpb. De resultaten van deze grondexploitatie worden (conform de nota reserves en voorzieningen) toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.
- Splitsing gemeentelijke GREX (boekhouding)
Refererende aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is hier sprake van een gemengde grondexploitatie, actief en facilitair, welke gesplitst opgenomen dient te worden in de boekhouding. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 2: Splitsing Gemeentelijke Grex boekhouding
- Begrotingswijziging
De kosten, opbrengsten en het resultaat zijn vertaald in begrotingswijziging nr. 5 voor dienstjaar 2025 en verdere jaren op programmaniveau.

Juridische toelichting

Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid is geheimhouding opgelegd op de GREX, de splitsing GREX boekhouding en de begrotingswijziging 2025 nr. 5 (bijlage 1, 2 en 3). Deze bijlagen bevatten informatie over grondwaarden en winst. Openbaarmaking gedurende de looptijd van de GREX kan ervoor zorgen dat de economische en financiële belangen van de gemeente kunnen worden geschaad. Er lopen nog enkele onderhandelingen ten aanzien van een drietal percelen, openbaarmaking kan zorgen voor een nadelige onderhandelingspositie.

De gemeenteraad hoeft sinds de wijziging van de Gemeentewet op het gebied van geheimhouding, deze geheimhouding niet meer te bekrachtigen. Deze geheimhouding is van kracht tot de looptijd van de GREX is verstreken.

Risico's

Gezien de geopolitieke spanningen in de wereld zijn de kostenramingen in de huidige situatie beperkt houdbaar. Door de ramingen regelmatig te actualiseren houden we vinger aan de pols. Daarnaast bestaat altijd de kans op een procedure bij de Raad van State. Hier is rekening mee gehouden in de fasering.

Met betrekking tot de eigen projectontwikkeling zijn er diverse risico's waaronder afnamerisico, faillissement aannemer, kostenstijging enz. Deze risico's worden grotendeels ondervangen in de GREX en in de prijsstelling van de verkoopwoningen. Voor de woningen wordt een afbouwgarantie afgesloten.

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Bijlage 4: Plangebied behorende bij exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Louerveld

Ter inzage liggende stukken

(Bijlage 1,2 en 3 onder geheimhouding)

- Bijlage 1: Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Louerveld
- Bijlage 2: Exploitatiebegroting gesplitst in actief – faciliterend
- Bijlage 3: Begrotingswijziging 2025 nr. 5 woningbouwontwikkeling Louerveld Susteren op programmaniveau

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter

