Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 september 2021	24 augustus 2021

Onderwerp
Grondexploitatie Lelypark Wieringerwerf

Kern van het voorstel
De afgelopen jaren is gewerkt aan een ontwikkelvisie voor Wieringerwerf en rondom het Lelypark wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Omdat we met diverse ontwikkelende partijen om tafel zitten en de ontwikkeling een negatieve eindwaarde laat zien, kunnen we het hele plan niet aan de markt aanbieden. Daarom wordt geadviseerd om voor dit ontwikkelgebied een nieuwe grondexploitatie te openen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouder stelt de gemeenteraad voor: 1. De grondexploitatie Lelypark Wieringerwerf te openen; 2. de negatieve eindwaarde van € 1,583.729 op te vangen uit: a. vrijval uit de voorziening rioleringen ter hoogte van € 469.632,- b. de reserve risico bouwgronden ter hoogte van € 1.073.647,- onttrekken; c. de bestemmingsreserve duurzaamheid onttrekken met € 40.000,- 3. vrijval van het krediet ‘wegen’ ter hoogte van € 1,1mln.

Wettelijke grondslag
Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Openbaarheid documenten
Het voorstel bevat niet-openbare documenten
Op grond van:

☑ financieel belang gemeente

De gemeenteraad besluit: conform

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 september 2021.

Griffier Voorzitter

Evert Bunt
21-09-2021

A. van Dam
21-09-2021

Aanleiding

De afgelopen jaren is gewerkt aan het programma herstructurering Wieringerwerf. Daaronder valt ook het bouwen van nieuwe woningen. Het plan is om rondom Lelypark een nieuwe woonwijk te realiseren. Omdat we met diverse ontwikkelende partijen om tafel zitten en de ontwikkeling een negatieve eindwaarde laat zien, kunnen we het plan niet aan de markt aanbieden. Daarom wordt geadviseerd om voor dit ontwikkelgebied een nieuwe grondexploitatie te openen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Het woningaanbod in Hollands Kroon sluit aan bij de wensen van (toekomstige) inwoners. Daarnaast bevorderen en versnellen we de woningbouw.

Motivering per voorgesteld besluit

1. Een nieuwe grondexploitatie openen voor Lelypark Wieringerwerf

Doordat de bouwgrond in een transformatieproces komt moet de gemeente een bepaald grondbeleid hanteren. De basis in de Nota Grondbeleid is een faciliterend grondbeleid, waarbij we de ontwikkeling waar mogelijk door marktpartijen laten doen en gemeente geen risico's loopt. Wanneer de markt het niet oppakt kan de gemeente kiezen voor actief grondbeleid. In dat geval treedt de gemeente zelf op als ontwikkelaar. Omdat we binnen het ontwikkelingsgebied al met meerdere partijen om tafel zitten (Wooncompagnie, Knarrenhof en nog nader in te vullen ontwikkelaars voor de overige woningen) is het wenselijk om zelf een grondexploitatie te openen. Het is namelijk niet praktisch als elke ontwikkelaar zelf een klein stukje van de openbare ruimte moet gaan aanleggen. Doordat er daarnaast gekozen is voor een plan met veel openbare ruimte (lage dichtheid van woningen) en veel sociale huurwoningen, ontstaat er aan het eind van de looptijd

een negatieve eindwaarde. Er is daarmee geen ontwikkelaar die dit plan wil realiseren. Daarom wordt geadviseerd om als gemeente een grondexploitatie Lelypark te openen.

2. De negatieve eindwaarde ad € 1,5 miljoen op te vangen

Aan het einde van de looptijd blijft er een negatief bedrag van € 1.583.729,- over (met een negatieve netto contante waarde van € 1.410.787,-). Dit wordt mede veroorzaakt omdat binnen de grondexploitatie voor ongeveer hetzelfde bedrag kosten worden gemaakt voor de aanleg van wegen en voor riolering en voor duurzaamheidsmaatregelen. In de begroting van de gemeente Hollands Kroon is met deze bedragen al wel rekening gehouden maar deze mogen om BBV technische redenen niet in de grondexploitatie als opbrengst worden opgevoerd.

Hiervoor moet een voorziening getroffen worden waar al rekening mee is gehouden is In de begroting. Voor de herinrichting van de wegen gaat het om € 1.1 mln. , voor de herinrichting van de riolering (€ 469.632,-) en voor duurzaamheidsmaatregelen om € 40.000,-. Het gaat om budgetten voor de vervanging van bestaande wegen en riolering in het ontwikkelgebied. Doordat het gehele gebied opnieuw ingericht wordt, vallen deze bedragen vrij.

2a) Voorziening riolering

In het Gemeentelijk RioleringsPlan was voor € 469.632 rekening gehouden met de herinrichting van dit gebied. Dit bedrag kan door uitvoering van dit plan vrijvallen uit de voorziening riolering.

2b) Reserve bouwgrond exploitaties

Het bedrag ad € 1,1mln. kan gedekt worden uit de reserve risico bouwgronden. Het doel van deze reserve is het afdekken van verliezen van bouwgrond exploitaties. Deze reserve heeft nog een vrij besteedbare deel van € 2.571.998. Na onttrekking zal de reservestand bouwgrond exploitaties staan op
€ 1.471.998,-.

2c) Bestemmingsreserve Duurzaamheid

In verband met duurzaamheidsmaatregelen en onderzoek is een bijdrage vanuit de BR Duurzaamheid (€ 40.000) voorzien. Ook deze bijdrage is uit eigen middelen en dient toegevoegd aan de voorziening om het tekort op de grondexploitatie op te vangen.

3) Verzamelkrediet wegen

In het verzamelkrediet herinrichting wegen was rekening gehouden met een bedrag van ca. € 1,1 mln. voor dit gebied, echter dit bedrag is na de herinrichting niet meer nodig. Dit omdat deze al reeds gedekt wordt vanuit de reserve bouwgrond exploitaties. Dit bedrag kan worden afgeraamd van het krediet waardoor kapitaallasten zullen vrijvallen. De jaarlijkse vrijval komt ten gunste van het rekeningresultaat cq. toekomstige begrotingsruimte met ca. € 40.000 per jaar. Daarbij gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 25 jaar. 25 jaar is de afschrijvingstermijn voor de aanleg van wegen uit de "Beleidsnota activeren en afschrijven gemeente Hollands Kroon 2018". Deze vrijval valt mogelijk nog hoger uit als er deels of volledig sprake is van enkel reconstructie van de bestaande wegen. Voor reconstructies geldt een termijn van 15 jaar.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Aan het openen van een grondexploitatie zitten risico's, doordat we als gemeente zelf gaan ontwikkelen. Er worden eerst kosten gemaakt (onder andere voor het bouwrijp maken) voordat er opbrengsten ontvangen worden (verkoop van woningbouwkavels). Als de kavels niet verkocht worden, worden de verliezen elk jaar hoger door de te betalen rente. Deze risico's worden jaarlijks gemonitord in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG). Ook de grondexploitatie Lelypark wordt vanaf komend jaar meegenomen in deze MPG zodat u als raad jaarlijks inzicht houdt. Waar nodig kan worden bijgestuurd door bijvoorbeeld de openbare ruimte soberder uit te voeren of meer woningen te realiseren.

Alternatieven (incl. argumenten)
Een nieuw plan realiseren, waarbij gekozen wordt voor minder sociale huurwoningen en een hogere dichtheid van woningen levert wel een winstgevend plan op. In dat geval kan de locatie aan één ontwikkelende partij worden aangeboden. Omdat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en er veel vraag is naar sociale huurwoningen, wordt geadviseerd om dit niet te doen en voor het Lelypark een grondexploitatie te openen.

Financiële gevolgen	
Kosten	€ 1.583.729,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Infrastructuur en Milieu
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Middels de voorziening riolering, de reserve bouwgrond exploitaties en de bestemmingsreserve duurzaamheid wordt de dekking georganiseerd (beslispunten 2a t/m 2c).

Fiscale gevolgen	Het gaat om een ontwikkelingslocatie waardoor er sprake is van BTW. Over eventuele winst moet mogelijk vennootschapsbelasting worden afgedragen.
Toelichting: De grondexploitatie wordt meegenomen in de MPG die jaarlijks wordt aangeboden.	

Communicatie
Communicatie met de buurt vindt plaats vanuit het programma 'Herstructurering Wieringerwerf'. Bij verkoop van bouwblokken of -kavels wordt de communicatie als onderdeel van het verkooptraject opgepakt.

Bijlagen
1. Grex Lelypark – Inrichtingstekening

Bijlagen niet-openbaar
2. Grex Lelypark – Financieel overzicht (vertrouwelijk in verband met financieel belang gemeente)

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2021.09.21 13:23:07 CEST
Document ID:
90b8e767-befd-47b9-af58-8f177929298b