

BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Grondexploitaties Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

Voor gemeentelijke gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties geopend. Deze moeten jaarlijks worden herzien.

Besluiten

1. De herziene grondexploitatie Ligweide 2024 vast te stellen;
2. De herziene grondexploitatie Harmen Vosweg 2024 vast te stellen;
3. De grondexploitatie Eemnesserweg 2024 vast te stellen;
4. De begrotingswijzigingen Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg vast te stellen (bijlage 4A, 4B en 4C).

Aanleiding voorstel

Ten behoeve van de ontwikkelingen van de Ligweide en Harmen Vosweg zijn door de raad Grondexploitaties vastgesteld. Conform het grondbeleid van de gemeente moet een GREX jaarlijks worden geactualiseerd. Ten behoeve van de bouw van woningen bij de Eemnesserweg moet ook een Grondexploitatie worden vastgesteld.

Doel

Een actueel overzicht van (verwachte) inkomsten en uitgaven voor de ontwikkeling van woningen bij de Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg.

INLEIDING

Ten behoeve van de ontwikkelingen van de Ligweide en Harmen Vosweg zijn door de raad Grondexploitaties vastgesteld. Conform het grondbeleid van de gemeente moet een GREX jaarlijks worden geactualiseerd. Ten behoeve van de bouw van woningen bij de Eemnesserweg moet ook een Grondexploitatie worden vastgesteld.

DOEL

Een actueel overzicht van (verwachte) inkomsten en uitgaven voor de ontwikkeling van woningen bij de Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1 De GREX Ligweide sluit positief

In de bijgevoegde geheime GREX staat in kolom 1 de GREX per 1-1-2023. In kolom 2 staan de uitgaven tot en met 31-12-23. In kolommen 3a, 3b en 3c de verwachte bestedingen en ontvangsten en kolom 4 bevat de nieuwe GREX. In de laatste kolom staat het verschil met 2023.

In 2023 zijn de gronden bouwrijp gemaakt en is er veel afstemming met de Nutsbedrijven geweest om het gebied aan te sluiten op elektra, water, riool, kabel en glasvezel. Het plan is enkele maanden vertraagd omdat het initiële plan voor kabels en leidingen door het waterleidingbedrijf werd afgekeurd omdat er te dicht op een hoofdleiding werd gegraven. Inmiddels zijn de gronden, inclusief de aanleg van Nutsleidingen, bouwrijp.

De gronden zijn in 2023, met uitzondering van de 2 vrijstaande woningen, door de ontwikkelaar verkocht. De levering van de gronden vindt in april 2024 plaats. De ontwikkelaar zal dan ook starten met de bouw.

In de GREX 2024 zijn de verschillen ten opzichte van 2023 klein. De kosten voor het bouwrijp maken zijn uiteindelijk iets lager dan geraamd. De kosten van voorbereiding en toezicht zullen hoger worden omdat het project langer loopt. Ook de kosten van het woonrijp maken worden hoger omdat de prijzen van materialen etc. erg zijn gestegen.

Naast hogere kosten zijn er ook hogere inkomsten. In 2024 wordt er grond verkocht aan Liander voor het plaatsen van een Nutskast, is er een bijdrage van de ontwikkelaar voor de aanleg van de bouwweg etc. en zijn er procedurekosten voor de afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van 4 woningen in plaats van de 2 vrijstaande woningen (leges) voor rekening van de ontwikkelaar.

Dit resulteert in een positief saldo. Het positieve saldo kan te zijner tijd in de algemene reserve worden gestort.

1.2 De GREX Harmen Vosweg sluit negatief

Na een lange voorbereiding is de bouw van de 8 sociale huurwoningen in 2023 begonnen. De woningen zijn volgens planning in 2024 klaar. Op dit moment moet het gebied nog woonrijp worden gemaakt.

De kosten van bouw- en woonrijp maken (inclusief bomencompensatie) zijn hoger dan eerder geraamd. De kosten zijn nu volledig beeld. De gronden zijn al bouwrijp gemaakt en voor het woonrijp maken hebben de aanbesteding doorlopen. Vanwege het lange ontwikkelproces (van ongeveer 3 jaar) zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken hoger geworden van voorzien, terwijl de inkomsten gelijk zijn gebleven.

Het geraamde tekort is gestegen en moet gedekt worden uit de algemene reserve.

1.3 Het project Eemnesserweg sluit negatief

Het project (voorheen Diaconaal Woonproject) bestaat uit de bouw van 7 sociale huurwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan is in december ter inzage gelegd en kan binnenkort worden vastgesteld. Tegen het ontwerp is door één omwonende een zienswijze ingediend. Een van zijn argumenten is dat er planschade wordt geleden. Op dit punt is advies gevraagd aan een planschadebureau. Het bureau heeft vastgesteld dat er inderdaad een kans op planschade is.

In het verleden zijn er met corporatie Gooi en Omstreken (G&O) afspraken gemaakt over het project. Een van de afspraken was de aankoop/verkoop van het gemeenteperceel. G&O kan hiernaast een bijdrage leveren voor bouw- en woonrijp maken.

Er is een negatief saldo. Hoewel we mogelijk met G&O nog verder kunnen praten over een meer recht evenredige verdeling van de kosten, komen de kosten voorsnog voor rekening van Laren. De kosten komen te laste van de algemene reserve.

Duurzaamheid

De cijfermatige onderbouwing heeft geen invloed om duurzaamheid. De bouw van woningen wel. Er is aan de ene kant duurzame behoefte aan (betaalbare) woningen. Verder zijn alle nieuwe woningen gasloos en voldoen aan de BENG-eisen. De woningen van de Harmen Vosweg en Ligweide krijgen een gezamenlijke binnen tuin.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

BBV en Grondbeleid.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er zijn nog kansen op tegenvallers

De GREXEN hebben een looptijd over meerdere jaren. Wat de kosten – inflatie in 2024 en 2025 – gaan doen, is onzeker. In de GREXEN is hiervoor wel enige ruimte opgenomen.

1.2 Tussentijdse winstneming of verliesneming kan niet

Vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient tussentijdse winstneming plaats te vinden op basis van de zogenaamde POC-methode (Percentage of Completion). Vooruitlopend op winstneming dient de grondexploitatie wel aan een aantal voorwaarden te voldoen. De belangrijkste voorwaarde is dat de gronden moeten zijn verkocht en betaald. Daarvan was in 2023 nog geen sprake.

Financiën

Zie de herziene geheime grondexploitaties en de memo hierover.

De baten en lasten in de GREX zijn exclusief de consequenties van de Vennootschapsbelasting (Vpb) weergegeven. Het positieve resultaat van de Ligweide zal op niveau van de gemeente eerst worden verrekend met andere Vennootschapsbelasting belaste activiteiten. Over het saldo van alle Grondexploitaties (positief en negatief) is door de gemeente Vennootschapsbelasting verschuldigd. De hoogte is afhankelijk van het uiteindelijke resultaat van de GREXEN.

COMMUNICATIE

Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding opgelegd met betrekking tot (herziene) grondexploitaties in de bijlagen 1, 2, 3 en 5. De gemeenteraad en steunfractieleden zijn aan deze geheimhouding gebonden.

BIJLAGEN

Concept Raadsbesluit

BIJLAGE 1: [GEHEIM]: Herziene grondexploitatie Ligweide

BIJLAGE 2: (GEHEIM): Herziene grondexploitatie Harmen Vosweg

BIJLAGE 3: (GEHEIM): Grondexploitatie Eemnesserweg

BIJLAGE 4A: Begrotingswijziging Ligweide

BIJLAGE 4B: Begrotingswijziging Harmen Vosweg

BIJLAGE 4C: Begrotingswijziging Eemnesserweg

BIJLAGE 5: (GEHEIM) memo raad

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente

Uitvoering

De GREXEN moet meegenomen worden in de jaarrekening.

Steller

(hjong)

Registratiedatum

03 april 2024