

Zaaknummer : 146621

Raadsvergadering : 13-04-2021

Onderwerp : Grondexploitatiebegroting hoek De Magistraat / Heure Borculo

Collegevergadering : 09-03-2021

Portefeuillehouder : Wethouder G.J. Teselink

Steller : Luttikholt, Raymond R.J.G.M., Team tel. : 0545250312
Projecten

Te nemen besluit

1. Vaststellen van de begroting voor de gemeentelijke grondexploitatie voor de woningbouwlocatie De Magistraat / Heure te Borculo.
2. Op basis van deze begroting krediet beschikbaar stellen voor het uitvoeren van het plan.
3. Het grondexploitatiecomplex financieel verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 14 januari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, wijziging 2020-1 (De Magistraat-Heure)" vastgesteld. Het college heeft hierbij gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het voorheen geldende bestemmingsplan was opgenomen. De locatie maakt onderdeel uit van de wijk Elbrink en ligt buiten de milieucontour van de nabijgelegen rioolwaterzuivering. Het plan voorziet in de bouw van 4 twee-onder-een kapwoningen en 1 vrijstaande woning.

Het project wordt uitgevoerd als gemeentelijke grondexploitatie. Dit betekent dat de gemeente alle investeringen voor het bouw- en woonrijp maken voor haar rekening neemt. De bouwrijpe kavels zullen aan geïnteresseerde particuliere bewoners worden verkocht.

Op basis van de bijgevoegde grondexploitatiebegroting kan het benodigde krediet voor dit plan beschikbaar worden gesteld, zodat op korte termijn met de daadwerkelijke uitvoering kan worden gestart.

Argumentatie

1. Vaststellen begroting valt onder budgetrecht van de gemeenteraad

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid van de gemeenteraad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De gemeenteraad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van een bestemmingsplan.

2. De begroting vormt de basis voor het beschikbaar stellen van krediet

Met het vaststellen van bijgaande grondexploitatiebegroting kan gestart worden met de civiele uitvoering van de werkzaamheden. Omdat grondexploitaties doorgaans een doorlooptijd van meerdere boekjaren kennen, worden de benodigde budgetten in de vorm van krediet beschikbaar gesteld.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekingsstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

3. Financiële verantwoording als Bouwgrond in exploitatie is in lijn met BBV regelgeving

In juli 2019 is de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen:

"Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans."

Jaarlijks wordt de geactualiseerde begroting via het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties aan de gemeenteraad voorgelegd. Via onder meer de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het afgelopen boekjaar.

Kanttelingen en risico's

Aan grondexploitatieprojecten kleven doorgaans diverse risico's. Denk bijvoorbeeld aan marktrisico's als prijsstijging, opbrengstdaling en het uitgiftetempo van kavels. Ook projectspecifieke risico's zijn denkbaar. Bijvoorbeeld planvertraging door ruimtelijke procedures, effecten van milieumaatregelen of juridische risico's in contractvorming.

Voor dit project zijn op dit moment geen substantiële financiële risico's bekend. De opdrachtverstrekking voor sloop, bouw- en woonrijp maken moet nog plaatsvinden. Ook moet de procedure voor de kavelverkoop nog opgestart worden en vervolgens moeten de overeenkomsten voor gronduitgifte nog gesloten worden. Waar nodig zullen daarbij de ingeschatte risico's voor de grondexploitatie worden beperkt door het treffen van adequate maatregelen.

Financiën

Grondexploitatiebegroting

In de bijlage bij dit raadsvoorstel is de grondexploitatiebegroting opgenomen. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte civiele uitgaven en de gronduitgifteprijsen wordt een positief resultaat van € 185.000 verwacht. Op basis van de vast te stellen begroting kan het benodigde krediet beschikbaar worden gesteld.

Inbreng gronden

We merken daarbij op dat – administratief gezien – geen extra krediet nodig is voor de inbreng van de gronden. De grondpositie maakt onderdeel uit van de balanspost Materiële vaste activa, onderdeel strategische gronden. Totaal bedraagt de boekwaarde van diverse percelen in de wijk Elbrink per eind 2020 € 130.000 (ruim 38.000 m²). We merken daarbij op dat in 2011 een afwaardering is verwerkt van bijna € 800.000 als gevolg van de verwachte demografische ontwikkelingen.

De waarde van de percelen met de bestemming "Groen" met wijzigingsbevoegdheid is begin 2020 getaxeerd op € 10 per m². Het exploitatiegebied voor de hoek De Magistraat-Heure omvat circa 4.500 m². Om deze reden hevelen we het complex voor € 45.000 over van de post Materiële vaste activa naar de post voorraden Bouwgrond in exploitatie.

Het is de intentie om ook plannen te ontwikkelen voor woningbouw op andere gemeentelijke percelen in de wijk Elbrink. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Realisatie hiervan is door de aanwezige milieucontour mede afhankelijk van de ontwikkelingen rond de voormalige rioolwaterzuivering.

Interne doorbelasting

In de grondexploitatiebegroting is rekening gehouden met inzet van de ambtelijke organisatie. De loonkosten en kosten van overhead maken al onderdeel uit van de reguliere gemeentelijke begroting. Op basis van de urenadministratie zullen deze kosten aan het complex Bouwgrond in exploitatie worden doorbelast.

Gronduitgifteprijsen

De in de begroting opgenomen gronduitgifteprijsen zijn gebaseerd op de kavelprijsen die

vermeld stonden in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 (vastgesteld in mei 2020). Daarbij is rekening gehouden met een indexatie van 2%. Dit leidt voor de kavels voor de tweekappers tot een afgeronde richtprijs van € 230 per m². Voor de vrijstaande kavel is in de begroting een richtprijs opgenomen van € 255 per m² voor de 1e 600 m², voor de m² daarboven geldt een prijs van € 130. De vermelde prijzen zijn exclusief verschuldigde omzetbelasting. De kosten van overdracht komen voor rekening van de koper.

Gelet op de ligging, het woningtype en de omvang van de kavels (400-500 m² voor tweekappers, ruim 700 m² voor vrijstaand) achten wij de geraamde kavelopbrengsten in de exploitatiebegroting zeker haalbaar.

In het 2e kwartaal van 2021 wil het college het onderzoek naar de marktconformiteit van de gemeentelijke gronduitgifteprijzen afronden. Het streven is om de herijking van de prijzen, rekening houdend met woningtype, ligging en kavelomvang, per 1 juli 2021 in te voeren.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing

Communicatie (in-en extern)

Samenvatting/kernboodschap

Nadat de begroting is vastgesteld en de kredieten voor de uitvoering beschikbaar zijn, kan opdracht verstrekt worden om het plan daadwerkelijk te realiseren. Wij informeren de omwonenden op de gebruikelijke wijze over de planning van de werkzaamheden. Parallel daaraan zal een verkoopprocedure worden gestart. Geïnteresseerde kopers zullen via Berkelbericht worden gewezen op de mogelijkheid om zich via de gemeentelijke website in te schrijven. Gelet op de getoonde belangstelling zal naar verwachting loting plaatsvinden.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het plan maakt onderdeel uit van de wijk Elbrink II in Borculo. De voormalige gemeente Borculo heeft daartoe in het verleden de nodige grondposities in eigendom verworven. De ontwikkeling is als gevolg van de economische crisis en verwachte demografische ontwikkelingen gestagneerd. De huidige woningmarkt, de aangetoonde behoefte en de wens om in iedere kern voldoende kavels op voorraad te hebben, biedt mogelijkheden om hier actief op in te spelen. De grondexploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd.

Planning en evaluatie

Het bestemmingsplan is op 4 maart 2021 in werking getreden. Komende periode wordt het bestek voor de civiele werken afgerond, waarna de opdracht tot bouw- en woonrijp maken kan worden aanbesteed. De planning van de werkzaamheden is onder meer afhankelijk van de beschikbare capaciteit van nutsbedrijven. We streven naar uitvoering rond de zomer van 2021. Parallel daaraan zal de verkoopprocedure starten, zodat aansluitend op het bouwrijp maken de kavels kunnen worden geleverd. De oplevering van het gehele plan, na realisatie van de woningbouw en het woonrijp opleveren, is voorzien in 2023.

Alternatieven

Om uitvoering te kunnen geven aan het nieuwbouwplan is krediet nodig. Dit krediet moet door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De hoogte van het krediet wordt voornamelijk bepaald door een raming voor civiele werkzaamheden op basis van een voorlopig bestek en relevante kentallen. Alternatieve ontwerpkeuzes zullen daarom leiden tot gewijzigde ramingen.

De hoogte van het resultaat wordt naast de investeringen vooral bepaald door de kavelopbrengst. Volgens het huidige ontwerp is circa 2.400 m² uitgeefbaar. Een wijziging van de kavelprijzen met bijvoorbeeld € 10 leidt tot € 24.000 meer- of minder opbrengsten. Als uit informatie tijdens het verkooptraject mocht blijken dat een bijstelling van de kavelprijzen wenselijk is, dan beïnvloedt dit het resultaat van de grondexploitatie. De exploitatie is - mede als gevolg van een in 2011 verantwoorde afwaardering voor het plan Elbrink als geheel - nu winstgevend.

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

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 13-04-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 09-03-2021;

b e s l u i t :

1. de begroting voor de gemeentelijke grondexploitatie voor de woningbouwlocatie De Magistraat / Heure te Borculo vast te stellen.
2. op basis van deze begroting krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van het plan.
3. het grondexploitatiecomplex financieel te verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13-04-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Grondexploitatiebegroting hoek De Magistraat / Heure Borculo

Voor de inhoud van de exploitatiebegroting verwijzen we naar bijlage 1. Het bijbehorende voorlopige schetsontwerp is als bijlage 2 opgenomen.