

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitatie Oude Torenweg, Nistelrode Vaststellen 14 ^e begrotingswijziging 2022
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

Aan de Oude Torenweg in Nistelrode is de ontwikkeling van 5 sociale huurwoningen voorzien op eigen grond. In de notitie grondexploitaties 2019 schrijft de commissie BBV voor dat de gemeenteraad nieuwe grondexploitaties vast moet stellen. In de door de raad vastgestelde financiële verordening 2020 wordt in artikel 5, lid 10b deze bevoegdheid gemandateerd aan het college. Voorwaarde hiervoor is dat de grondexploitatie over de gehele looptijd minimaal budgettair neutraal is en dat het past binnen het bestaande beleid. De grondexploitatie Oude Torenweg te Nistelrode past binnen het bestaand beleid, maar heeft een negatief resultaat van € 62.000. Om die reden wordt het openen van de grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. De initiële grondexploitatie Oude Torenweg vast te stellen.
2. Het negatief resultaat á € 62.000 ten laste te brengen van de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten

1.1 *Het startpunt van de grondexploitatie is het besluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex*

In de notitie grondexploitaties 2019 schrijft de commissie BBV dat het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) het besluit is met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd. Vanwege de aanbestedingsgevoeligheid van specifieke cijfers is alleen een vereenvoudigde grondexploitatie toegevoegd aan dit voorstel. De volledige grondexploitatie ligt ter inzage bij de griffie.

1.2 *Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie uit de woonvisie*

De gemeenteraad heeft in 2021 de woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat het nieuwbouwprogramma rekening dient te houden met minimaal 25% sociale huur. De woonvisie stelt ook dat voor kleine verzoeken tot maximaal 4 woningen het niet wenselijk is dat het volkshuisvestelijk beleid volledig doorwerkt. Deze keuze zorgt er echter voor dat er op andere - hoofdzakelijk eigen - locaties meer sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden dan de 25%. Daarnaast heeft er eerder een onderzoek naar inbreidingslocaties voor woningbouw plaatsgevonden. Deze locatie aan de Oude Torenweg is daarbij naar voren gekomen, waarbij in het behandelingstraject van de woonvisie de intentie is uitgesproken om hier exclusief sociale woningbouw te ontwikkelen zodra er een positief besluit is genomen.

1.3 *Ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan realiseren van landelijk prestatieafspraken*

Op 30 juni 2022 zijn tussen de Nederlandse regering, de woningcorporaties en de VNG prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel hiervan is onder andere het streven naar een aandeel sociale woningbouw per gemeente van minimaal 30%.

Volgens de officiële cijfers had de gemeente Bernheze in 2021 een corporatiehuur percentage van 19% en een overig huur percentage van 9,5%. Over de samenstelling van de categorie overige huur is slechts beperkt informatie bekend. Aangenomen wordt wel dat het grootste gedeelte hiervan midden-huur (tot € 1.000) en vrije sector huur betreft.

Dit maakt de ontwikkeling van extra sociale huur locaties zoals deze extra belangrijk voor het behalen van de doelstelling voor de gemeente Bernheze m.b.t. sociale huur.

1.4 Sociale woningbouw heeft een lagere grondwaarde

Vanwege het beoogd gebruik is de opbrengst van sociale woningbouw lager. In de meeste grondexploitaties wegen de kosten die daarvoor nodig zijn niet op tegen de lagere opbrengsten. Dit is bij de meeste woningbouwontwikkelingen niet zichtbaar doordat de nadelen van de sociale woningbouw worden gecompenseerd door de voordelen van woningbouw voor andere segmenten. Voor deze grondexploitatie is er een verwacht exploitatieresultaat bij het afsluiten van het plan van negatief € 62.000 op basis van eindwaarde. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het hier om een kleinschalige locatie gaat, waardoor er geen schaalvoordelen op de kosten vallen te behalen. De ontwikkeling aan de Oude Torenweg mag volgens de regels van het BBV echter niet vereffend worden met andere woningbouw ontwikkelingen, waardoor hier een nadelig resultaat gepresenteerd dient te worden.

2.1 De saldi van grondexploitaties gaan ten laste van de reserve nog nader te bestemmen

Middels de door de raad vastgestelde nota grondbeleid 2019-2025 van 12 december 2019 is bepaald dat: *"het verevenen van verliezen en winsten van specifieke bouwgrondexploitaties zal geschieden door aanvulling, dan wel afstorting via de algemene middelen (ook wel reserve nog nader te bestemmen genoemd)".* In het geval dat een verlies voorzien is dient de gemeente volgens de voorschriften van de commissie BBV daartoe meteen actie te ondernemen. Daarom dient het verlies bij opening van de grondexploitatie al ten laste te worden gebracht van de reserve nog nader te bestemmen.

Risico's

Door de kleinschaligheid van de exploitatie en de betrouwbaarheid van de woningcorporatie als afnamepartner, zijn de risico's hier beperkt. Ook is er een specifieke kostenonderbouwing gemaakt om de risico's op aanvullende financiële tegenvallers te beperken.

Kosten en dekking

De vastgestelde grondexploitatie vormt het toetsingskader voor kosten en opbrengsten en wordt verwerkt (als mutatie) in de jaarrekening 2022.

Vervolg

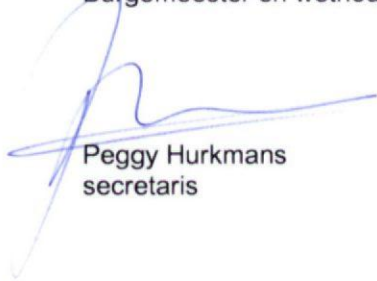
Verantwoording over dit grondexploitatiecomplex zal plaatsvinden binnen de producten van de P&C-cyclus. Na goedkeuring zal het proces om tot een nieuw bestemmingsplan / wijziging van het omgevingsplan worden opgestart, inclusief dialoog met de omwonende. Het nieuwe bestemmingsplan / wijziging van het omgevingsplan zal ter vaststelling worden voorgelegd aan uw raad.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

Burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

Peggy Hurkmans
secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

Marieke Moorman
burgemeester