

RAADSVOORSTEL



D18.008257

DATUM 9 juli 2018
AGENDAPUNT 3.05.
ONDERWERP Ontwikkeling De Tuinen Ursem, opstarten complex De Tuinen en krediet bouw- en woonrijp maken fase 1
PORTEFEUILLEHOUDER C. van de Pol
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Grondbedrijf
ZAAKNUMMER ZK18001526

AANLEIDING 23 mei 2016 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de ontwikkeling van De Tuinen op te starten.
19 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld en in februari 2018 was het bestemmingsplan onherroepelijk. Hierdoor kunnen wij bouwrijpe grond gaan uitgeven voor de woningen die gaan komen.
Voor het onderbrengen van dit project bij het grondbedrijf is het noodzakelijk een complex aan te maken.

KADER Grondexploitatiewet
Onherroepelijk bestemmingsplan De Tuinen fase 1, februari 2018
Gemeentelijke structuurvisie 2009-2020

WIJ STELLEN VOOR

1. De exploitatie "De Tuinen" binnen het grondbedrijf op te starten met een looptijd van 15 jaar
2. Krediet van € 2.630.000 voor de ontwikkeling van De Tuinen fase 1 beschikbaar te stellen
3. Het voorbereidingskrediet De Tuinen op te nemen in de grondexploitatie
4. Het krediet te dekken uit de inkomsten van de verkoop van bouwrijpe kavels
5. De begroting overeenkomstig te wijzigen

BEOOGD RESULTAAT Na het opstarten van het complex De Tuinen wordt voldaan aan de grondexploitatiewet en worden de gronden in exploitatie genomen.

ONDERBOUWING

1. Opstarten complex De Tuinen

Om de gronden die beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van De Tuinen in exploitatie te nemen zegt de wet dat er een complex (grondexploitatie) binnen het grondbedrijf moet worden geopend. De BBV stelt dat de looptijd voor een complex is maximaal 10 jaar mag zijn tenzij de raad gemotiveerd anders besluit. De verwachting is dat De Tuinen in 15 jaar wordt ontwikkeld. Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is echter zo dat een knip lastig is. Tevens zijn de kosten/opbrengsten in fase 1 niet evenredig. Om een evenredige verdeling van de kosten te maken over al de uitgeefbare kavels adviseren wij in te stemmen



met een looptijd van 15 jaar voor het complex De Tuinen.

In 2016 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Deze kosten zijn gerelateerd aan het complex De Tuinen. De kosten staan op de kostensoortenlijst van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) en mogen opgenomen worden in het complex. Het advies aan de raad is in te stemmen met het opnemen van de kosten die zijn betaald uit het voorbereidingskrediet in het complex De Tuinen.

De grondexploitatie van De Tuinen ligt als vertrouwelijk document ter inzage bij de griffie.

2. Krediet bouw- en woonrijp maken fase 1 De Tuinen

Voor het bouw- en woonrijp maken van De Tuinen fase 1 is een begroting gemaakt van € 2.630.000. Binnen deze kosten wordt verwacht bouwrijpe kavels te kunnen uitgeven en de openbare ruimte te kunnen inrichten.

De volgende kosten zijn in het krediet opgenomen:

- Inbrengwaarde voor grond in fase 1
- Uitvoeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken
- Beheerskosten hydrofytenfilter
- Interne uren (voorbereiding en toezicht, begeleiding ontwikkeling, verkoop grond, begeleiding CPO-initiatieven, administratie en dergelijke)
- Mogelijke uitkering planschade

De inbrengwaarde is berekend op basis van € 4,28/m².

In het plangebied ligt een bestaande hydrofytenfilter. Rond dit hydrofytenfilter worden in de laatste fase van De Tuinen de woningen ontwikkeld. De hydrofytenfilter draagt bij aan een aangename woonomgeving maar is momenteel verwilderd. In het krediet is een onderhoudsvoorziening opgenomen om de waarde van het hydrofytenfilter op te waarden. Hiermee wordt voorgesorteerd op een mooie inpassing binnen de ontwikkeling.

Een post voor planschade is opgenomen om het risico te dekken bij een toewijzing van een planschadeclaim. Dit risico wordt beperkt geacht. Een alternatief is kosten voor planschade niet in dit krediet op te nemen. Bij toewijzing van planschade dient dan een apart krediet beschikbaar te worden gesteld.

3. Dekking krediet

Het krediet wordt binnen de grondexploitatie gedekt uit de opbrengst van verkoop bouwkavels aan de ontwikkelaar voor projectmatige woningen, initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en particulieren voor de vrije kavels. In fase 1 zijn circa 50 woningen gepland. Het totale plan De Tuinen omvat circa 170 woningen.

KANTTEKENINGEN

Voor de ontwikkeling van fase 1 zijn geen noemenswaardige risico's te verwachten. Voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 bestaat het risico dat de woningbehoefte in Ursem afneemt waardoor de looptijd langer wordt. Dit brengt extra rentelasten met zich mee.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



Indien dit risico zich voordoet zal bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie het effect op het resultaat berekend worden. In het krediet fase 1 is hier geen rekening mee gehouden. Voor fase 2 wordt opnieuw een krediet aangevraagd. Op dat moment kan de kans op dit risico beter ingeschat worden en indien nodig een kostenpost voor worden opgenomen in het krediet.

FINANCIËN Er wordt nog een fiscale balans opgesteld voor de vennootschapsbelasting. Daarvoor moet worden uitgegaan van de economische grondwaarde. De voorlopige raming geeft aan dat € 40.000 aan VPB betaald moet worden over het voordelig resultaat. De VPB komt ten laste van het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatie De Tuinen en het resumé van de kredietbegroting liggen als vertrouwelijke documenten ter inzage bij de griffie.

COMMUNICATIE Niet van toepassing

VERVOLG Na het besluit kunnen verplichtingen worden aangegaan voor het bouwrijp maken, en later woonrijp maken, van fase 1.

Datum college: 12 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.