

RAADSVOORSTEL



| | |
|--------------------|---|
| DATUM | 19 december 2022 |
| DOCUMENTNUMMER | 22.0002620 |
| ZAAKNUMMER | ZK22001922 |
| PORTEFEUILLEHOUDER | R. van Dolder |
| PROGRAMMA | Programma III: Wonen & Ondernemen |
| BELEIDSVELD | Grondbedrijf |
| ONDERWERP | RV Vaststellen grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid en wijziging gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid |
| AANLEIDING | <p>Voor de ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid in Obdam is het college een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Vos'Obdam B.V. Hierin is afgesproken dat de gemeente de financiering van de grondexploitatie verzorgt. Om deze taak uit te kunnen voeren dient de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid te worden vastgesteld door de raad.</p> <p>Daarnaast is het plangebied groter geworden na vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid. Dit heeft voor de gemeentelijke grondexploitatie financiële gevolgen. Om de vastgestelde grondexploitatie aan te laten sluiten bij het gewijzigde plangebied dient de grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid te worden herzien en opnieuw te worden vastgesteld door de raad.</p> |
| KADER | <ul style="list-style-type: none">- Structuurvisie Koggenland 2009-2020 / Regionale woonvisie/ Wet ruimtelijke ordening;- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);- Raadsbesluit 19 januari 2019 openen complex Tuindersweijde-Zuid en het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid;- Collegebesluit 5 juli 2022 aangaan van de samenwerkingsovereenkomst Tuindersweijde-Zuid en instemmen met de gemeenschappelijke grondexploitatie;- Raadsbesluit 11 juli vaststellen bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid deel 1. |
| WIJ STELLEN VOOR | <ol style="list-style-type: none">1. Grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid vast te stellen;2. De gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid te wijzigen;3. De begroting 2022 inclusief de meerjarenraming overeenkomstig te wijzigen. |
| BEOOGD RESULTAAT | Borging van de financiële handelingen voor de ontwikkelen van Tuindersweijde-Zuid. |
| ONDERBOUWING | <p>1. Grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid</p> <p>Het college heeft 7 juli 2022 de samenwerkingsovereenkomst Tuindersweijde-Zuid Obdam ondertekend. Eén van de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst is de grondexploitatieberekening. In de grondexploitatie zijn de toerekenbare kosten om Tuindersweijde-Zuid te kunnen ontwikkelen en de prognosticeerde opbrengsten door grondverkoop opgenomen.</p> <p>De grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid bevat een afdracht aan de gemeente voor grondinbreng van circa 8,5 miljoen euro. Dit is een baat voor de gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid.</p> <p>Het resultaat van de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid is</p> |

berekend op een positief resultaat van circa €60.000 en wordt naar rato verdeel tussen Vos'Obdam B.V. en de gemeente op basis van de grondinbreng binnen het plangebied. De verhouding is als volgt: Vos'Obdam B.V. 55% en gemeente Koggenland 45%.

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de gemeente de financiering verzorgt voor de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid. Hiervoor zal de gemeente een aparte bankrekening openen. De gemeente is bevoegd facturen van uitgevoerde werkzaamheden te accorderen en inkomsten te ontvangen uit grondverkoop. De gemeente ontvangt een bijdrage voor deze werkzaamheden vanuit de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid naast het afgesproken winstdeel. Om de financiën, betalingen en ontvangsten, te kunnen verzorgen wordt de raad voorgesteld de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid vast te stellen. Het vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

De grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid omvat geheel Tuindersweijde-Zuid. Onlangs is door uw raad het bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid deel 1 vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan gestart worden met het bouwrijp maken van deel 1.

De grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid dient te zijn vastgesteld voordat financiële verplichtingen voor het bouwrijp maken kunnen worden aangegaan.

2. Wijzigen gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid

Op 19 januari 2019 heeft uw raad complex Tuindersweijde-Zuid geopend en de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld berekend met een kosten neutraal resultaat. Het plangebied is naderhand gewijzigd omdat onze partner in de ontwikkeling, Vos'Obdam B.V., de varkenshouderij heeft gekocht. Na het intrekken van de vergunning door de varkenshouder kan de geurverordening worden aangepast en de grond binnen de hindercirkel ontwikkeld worden. Dit deel is aan het plangebied toegevoegd. Het totaal aantal te ontwikkelen woningen wijzigt van 335 naar 480 woningen. In de samenwerkingsovereenkomst met Vos'Obdam B.V. en de bijbehorende grondexploitatie is uitgegaan van 480 woningen.

Ook is de grondprijs voor bouwrijpe kavels opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. De grondprijs is bepaald op basis van marktconforme waarde prijspeil 1-1-2022. De marktconforme grondprijs is hoger dan waarmee was gerekend in de grondexploitatieberekening van 2019.

Door deze twee wijzigingen, vergroten plangebied en verhoging grondprijs, is het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie gewijzigd. Om de gemeentelijke grondexploitatie aan te laten sluiten op de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid is de gemeentelijke grondexploitatie herberekend. Het te verwachten resultaat is nu berekend op 3,38 miljoen euro.

Geadviseerd wordt de gemeentelijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid te wijzigen.

3. Wijzigen begroting 2022

De grondexploitatie is niet opgenomen in de huidige begroting, waardoor de begroting inclusief de meerjarenraming moet worden aangepast. De begrotingswijziging wordt budgetneutraal in de begroting verwerkt.

| | |
|----------------------------|---|
| KANTTEKENINGEN | <p>Planwijziging Tuindersweijde-Zuid</p> <p>De planwijziging van 335 naar 480 woningen is nog niet inhoudelijk besproken met de provincie. Het stedenbouwkundig plan moet ter beoordeling aan de ARO van de provincie. Er is een risico dat de provincie niet instemt met het vergroten van het plangebied en de toename van het aantal woningen. In deze situatie zal het stedenbouwkundigplan moeten worden aangepast en mede de beide grondexploitaties omdat de uitgangspunten dan zullen wijzigen.</p> <p>Looptijd grondexploitaties</p> <p>De looptijd van beide grondexploitaties is 10 jaar. De lasten en de baten kunnen in deze tijd fluctueren door allerlei oorzaken. Zie de huidige prijsstijgingen door onder andere de oorlog in Oekraïne. Om de fluctuaties in beeld te houden wordt minimaal één keer per jaar de grondexploitatie geactualiseerd. Dit is ook een eis van de BBV. Hierdoor wordt het gevolg door fluctuaties op het resultaat van de grondexploitatie gemonitord. De geactualiseerde grondexploitaties worden verwerkt in de jaarrekening. Wanneer het resultaat van de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid negatief dreigt te worden, zal in overleg met Vos'Obdam B.V. de waarde van de grondinbreng moeten worden aangepast, waardoor het resultaat weer positief zal worden. Dit heeft consequentie voor de gemeentelijke grondexploitatie. Wanneer het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie negatief wordt, zal de raad een voorziening beschikbaar moeten stellen vanuit de Reserve Grondbedrijf. Grote financiële wijzigingen dienen voorgelegd te worden aan de raad voor besluitvorming.</p> |
| FINANCIËN | <p>De kosten worden binnen de grondexploitatie gedekt uit de inkomsten van grondverkoop. De grondexploitatie komt budgetneutraal in de begroting.</p> |
| DUURZAAMHEID | <p>De grondexploitatie aan zich heeft geen relatie met duurzaamheid.</p> |
| ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN | <p>Er zijn geen alternatieven overwogen. Bij een dergelijke gebiedsontwikkeling is het openen van de grondexploitatie een wettelijk verplichting vanuit de Wro. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of de ontwikkeling economisch haalbaar is. Door het openen van de grondexploitatie is de economische haalbaarheid aangetoond.</p> |
| PACT VAN WESTFRIESLAND | <p>Het openen van de grondexploitatie betekend dat de locatie ontwikkeld gaat worden. De ontwikkeling van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland met betrekking tot het thema Wonen, leefbaarheid & bereikbaarheid. De VVRE heeft in november ingestemd met de ontwikkeling van 480 woningen.</p> |
| COMMUNICATIE | <p>De samenwerkingspartner Vos'Obdam B.V. wordt geïnformeerd als de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.</p> |
| VERVOLG | <p>Na het vaststellen van de grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid kunnen financiële verplichtingen worden aangegaan voor het bouwrijp maken van deel 1.</p> |
| BIJLAGEN | <ul style="list-style-type: none"> - grondexploitatie samenwerkingsverband Tuindersweijde-Zuid - gemeentelijke grondexploitatie. - plangebied Tuindersweijde-Zuid, bijlage 1 van de samenwerkingsovereenkomst d.d. 13 |



juni 2022

- stedenbouwkundig plan Tuindersweijde-Zuid, bijlage 4 van de samenwerkingsovereenkomst d.d. 18-2-2022

De beide grondexploitaties zijn niet openbaar en liggen ter inzage bij de griffie.

Datum college: 22 november 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.