

# RAADSVORSTEL



D19.002498

ZK17004471

DATUM 18 maart 2019  
AGENDAPUNT 3.05.  
ONDERWERP plan Tuindersweijde-Zuid activeren grondexploitatie  
PORTEFEUILLEHOUDER C. van de Pol  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Grondbedrijf  
ZAAKNUMMER ZK17004471

AANLEIDING Na voltooiing van plan Polderweijde (begin 2019) is de woningbouw voor Obdam hoofdzakelijk gepland in de nieuw te ontwikkelen woonwijk Tuindersweijde.

KADER De Woonvisie en Regionaal Actieplan Wonen (RAP)

WIJ STELLEN VOOR

1. De benodigde percelen grond die eigendom zijn van de gemeente Koggenland, (deel 1a) voor de ontwikkeling Tuindersweijde-Zuid Obdam in exploitatie te nemen en een complex Tuindersweijde-Zuid te openen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatie ad € 3.650.000 (deel 1a).
3. Het krediet te dekken door de inkomsten uit de gezamenlijke grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid (deel1 totaal).
4. De begroting overeenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Na het opstarten van het complex Tuindersweijde-Zuid wordt voldaan aan de grondexploitatie wet en worden de gronden in exploitatie genomen.

ONDERBOUWING **1. In exploitatienemen gronden Tuindersweijde-Zuid en openen complex Tuindersweijde-Zuid.**

De locatie die direct aansluit op de bebouwde kom en vrij beschikbaar is, is het deel Tuindersweijde-Zuid. In Tuindersweijde-Zuid kunnen circa 335 woningen worden gebouwd. Zowel Vos Obdam B.V. als de gemeente hebben een grondpositie in Tuindersweijde-Zuid en is als volgt opgebouwd:

Deel 1

- a. Gemeente 50% grondpositie
- b. Vos Obdam B.V. 50% grondpositie

Deel 2 Vos Obdam B.V. 100% grondpositie. De gemeente heeft hier een faciliterende rol.

Met Vos worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid. In de bijlage is de locatie met de grondposities weergegeven op een tekening.



De ontwikkeling van plan Tuindersweijde-Zuid maakt onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid om te voorzien in de eigen woningbehoefte binnen verschillende krachtige kernen in de gemeente Koggenland en het op peil houden van de voorzieningen met name in de hoofdkernen, een en ander zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde Woonvisie en het daaraan verbonden RAP (Regionaal Actieplan wonen).

Om de gronden die in eigendom zijn van de gemeente en liggen in het plangebied Tuindersweijde-Zuid te kunnen ontwikkelen dient de raad deze percelen grond in exploitatie te nemen en hiertoe expliciet te besluiten. Dan wordt tevens een grondexploitatie opgesteld. Op basis van de huidige berekeningen wordt een sluitende grondexploitatie verwacht. De looptijd van de grondexploitatie is naar verwachting 7 jaar. De grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid ligt als vertrouwelijk document ter inzage bij de griffie.

Voorgesteld wordt de percelen grond die in eigendom zijn van de gemeente en liggen in het plangebied Tuindersweijde-Zuid in exploitatie te nemen en complex Tuindersweijde-Zuid te openen. Een complex is een geografisch afgebakend gebied, waarvoor een grondexploitatie plaatsvindt.

## **2. Krediet ten behoeve van gemeentelijke grondexploitatie.**

Voor de ontwikkeling van deel 1 zal de gemeente kosten maken die betrekking hebben op de eigen grond. De grootste kostenpost is de grondinbreng. Daarnaast worden kosten gemaakt voor het stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan en interne uren. Hiervoor verzoeken wij de raad om een krediet ad € 3.650.000 beschikbaar te stellen. De begroting ligt als vertrouwelijk document ter inzage bij de griffie.

## **3. Dekking krediet**

Het krediet wordt gedekt uit het opbrengsten van de gezamenlijke grondexploitatie van deel 1, een Publiek Private Samenwerking (PPS). De PPS neemt de daadwerkelijke ontwikkeling (bouw- en woonrijp maken, verkoop bouwrijpe kavels) ter hand. Voor de Publiek Private Samenwerking zal de gemeente de boekhouding en de betalingen doen. Later dit jaar wordt voor de PPS een krediet in een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

In deel 1 worden circa 225 woningen ontwikkeld. Dit is 2/3 deel van het totaal aantal woningen in Tuindersweijde-Zuid.

**KANTTEKENINGEN** De gezamenlijk grondexploitatie is opgesteld op basis van kentallen. Na het op te stellen stedenbouwkundig plan kan een gedetailleerde grondexploitatie worden gemaakt. Dit kan anders uitpakken voor het resultaat dan nu is berekend. Vertraging van de ontwikkeling en andere onvoorziene omstandigheden kunnen een negatief effect hebben op het resultaat. Indien het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie verliesgevend wordt, schrijft het besluit begroting en verantwoording (BBV) voor dat op dat moment een voorziening wordt gevormd ten laste van de Reserve Grondbedrijf.

**FINANCIËN** Naast de grondexploitatie wordt een fiscale balans opgesteld voor de vennootschapsbelasting. Daarvoor moet worden uitgegaan van de economische

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



grondwaarde. De te verwachte fiscale winst is nihil en dan zal voor deze grondexploitatie geen VPB verschuldigd zijn. De eventuele VPB komt ten laste van het resultaat van de grondexploitatie.

PACT VAN WESTFRIESLAN De ontwikkeling van Tuindersweide-Zuid draagt bij aan de ambities van het Pact om de woonkansen in onze regio te versterken.

COMMUNICATIE Via de gebruikelijke kanalen wordt aandacht besteed aan het raadsbesluit.

VERVOLG De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. De financiële stand van zaken wordt voorgelegd aan de raad.

Datum college: 19 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Koggenland.