

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 35663-2023

Medewerker	:	Aafke Kuiper, Natasja Hulsebos, Dennis Elshof
Team	:	PMA/Leefomgeving GZ
Datum	:	8 november 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind (Woningbouw) en wethouder H. Olthof (Bedrijventerrein)

BIJLAGEN:

- ☒ Administratieve afsluiting grondexploitatie Zonnekamp Oost (WB) (zaak 35670-2023)
- ☒ Administratieve afsluiting grondexploitatie Noorder Koeslag (WB) (zaak 35670-2023)
- ☒ Administratieve afsluiting grondexploitatie Wesepe Woningbouw (WB) (zaak 35670-2023)
- ☒ Administratieve afsluiting grondexploitatie Meente Zuid (BT) (zaak 35670-2023)
- ☒ Zonnekamp Oost (WB) openbare gronden in beheer genomen (zaak 3560-2023)
- ☒ Noorder Koeslag (WB) openbare gronden in beheer genomen (zaak 35670-2023)
- ☒ Wesepe Woningbouw openbare gronden in beheer genomen (zaak 35670-2023)
- ☒ Meente Zuid – Overdracht openbare ruimte BOR (zaak 35670-2023)

AFSTEMMING MET

- ☒ team Bedrijfsvoering
 - ☒ financieel, planeconoom BOR
- ☒ anders, nl. afdeling BOR en Grondzaken

- ☐ Actief openbaar
- ☐ Niet actief openbaar
- ☒ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Afsluiting Grondexploitaties woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en het bedrijventerrein Meente Zuid.

BESLUIT burgemeester en wethouders

- Het voorstel tot afsluiten van de grondexploitaties van de woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en het bedrijventerrein de Meente Zuid ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen en financieel te verwerken in de financiële administratie.

SAMENVATTING

We stellen aan de gemeenteraad voor om vier grondexploitatieprojecten formeel af te sluiten. Het gaat om de woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en het bedrijventerrein Meente Zuid. De bevoegdheid om grondexploitaties te openen en af te sluiten ligt bij de gemeenteraad.

Naast de realisatie van bedrijfskavels hebben veel inwoners van Olst-Wijhe hun eigen woning kunnen realiseren op een uitgegeven woningbouwkavel. Ook zijn er projectmatige ontwikkelingen mogelijk gemaakt zoals bijvoorbeeld de ontwikkelingen van Roosdom Tjhuis in Wijhe, de starterswoningen in Olst en in Wesepe en de Nul op de Meter woningen, House2Start en de CPO Aardehuizen in Olst. Hiernaast zijn er duurzame huurwoningen door SallandWonen gerealiseerd in beide grote kernen.

De vier projecten hebben naast 8 bedrijfskavels, 520 woningen en diverse speelplekken voor inwoners en onder aan de streep € 1.806.000,- aan de algemene middelen van de eigenzinnige woongemeente toegevoegd. Er zijn veel thema's die belangrijk zijn en om voorrang strijden in deze tijd maar gemeente Olst-Wijhe ziet de wooncrisis als belangrijkste de komende jaren. Daarom wordt daar ook in toekomstige plannen fors op ingezet.

Gemeenten kiezen voor het voeren van een grondexploitatie om regie en sturing op een gebiedsontwikkeling te hebben. Er kan in een gemeentelijke grondexploitatie bijgestuurd worden als de markt er om vraagt en heb je mogelijkheden om beleidsdoelen en sociale doelen te behalen. Hiernaast

kan de gemeente meebewegen in wensen van bewoners over de openbare ruimte. Bij een grondexploitatie is er kans op winst, maar ook een risico op verlies, afhankelijk van de markt. De projecten Zonnekamp Oost, Meente Zuid en Noorder Koeslag zijn winstgevend. Wesepe Woningbouw is dat door de langere looptijd, ruime opzet van de wijk en woningbouwcrisis niet.

INLEIDING

De bevoegdheid om grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten ligt bij de gemeenteraad. Wij stellen voor de gemeenteraad voor te stellen om vier grondexploitatieprojecten formeel af te sluiten. Het gaat om de woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en het bedrijventerrein Meente Zuid.

Reden voor de afsluiting van deze projecten is dat de gemeentelijke werkzaamheden (nagenoeg) zijn afgerond en zodanig overzichtelijk zijn dat deze als definitief kunnen worden beschouwd. Rekening is gehouden met de laatste aangegane verplichtingen. Daarnaast zijn alle kavels verkocht, op één kavel in Noorder Koeslag na. Deze is in optie en wordt naar verwachting eind 2023 verkocht.

In de bijlagen 'Administratieve afsluitingen grondexploitatieprojecten: Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid' wordt inhoudelijk en financieel verantwoording afgelegd voor de afsluiting van betreffend project. In de afsluitingsboekjes is de stand van zaken tot en met september 2023 vastgelegd, door het zetten van een virtuele streep. Per eind september is, met behulp van de op dat moment nog te verwachten kosten en opbrengsten en de nog lopende verplichtingen voor de afronding van het projecten, de boekwaarden vastgesteld. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf de administratieve afsluitingsdatum van 1 oktober 2023. Voor deze nog te realiseren kosten wordt per grondexploitatie een voorziening getroffen.

BEOOGD RESULTAAT

Afsluiting grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid.

Op prijspeil 1 januari 2023 zijn de grondexploitatiebegrotingen (grexen) van de projecten geactualiseerd voor de jaarrekening 2022 die door de raad is vastgesteld. De boekwaardes zijn in deze grexen verwerkt tot en met 31-12-2022, inclusief de nog te realiseren investeringen en opbrengsten die in 2023 en 2024 worden verwacht.

Zonnekamp Oost

Het plangebied omvat het noordelijke deel van de totale uitbreidingslocatie Zonnekamp Oost. Ten zuiden van Zonnekamp Oost ligt Olstergaard. In 2011 is de eerste grond verkocht aan het CPO Aardehuizen. Hierna is de wijk fasegewijs van noord naar zuid ontwikkeld, waarbij ook de definitieve inrichting van de openbare ruimte tot stand kwam. Een belangrijk onderdeel van deze wijk is de natuurlijke speeltuin Het Slingerrijk en het duurzaam waterbeheer, door het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het vasthouden van gebiedseigen water in de wijk.

De totale oppervlakte van het gebied is 96.036 m², waarvan 42.909 m² is uitgegeven. Er zijn 163 woningen gerealiseerd (23 aardehuizen, 15 vrijstaand, 64 twee-onder-één-kap, 61 rijwoningen (waaronder 12 Nul op de Meter woningen en 14 House2Start)). Het openbaar gebied met een oppervlakte van 53.127 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming Zonnekamp Oost

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2018	€ 60.331
Winstneming JR2019	€ 9.863
Winstneming JR2020	€ -14.962
Winstneming JR2021	€ 163.816
Winstneming JR2022	€ 16.199
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€ 235.247

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Zonnekamp Oost (WB).

Bij de afsluiting van het plan Zonnekamp Oost wordt een reservering getroffen van € 65.000 voor afrondende werkzaamheden die plaats vinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Zonnekamp Oost'. Voor de nog te verwachten opbrengsten is dit niet aan de orde omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Voor een nadere detaillering verwijzen wij naar de bijgevoegde administratieve afsluiting.

Noorder Koeslag

In 2005 werd het projectplan voor ontwikkeling van de wijk Noorder Koeslag vastgesteld. Noorder Koeslag ligt aan de zuidrand van Wijhe en ligt deels op het grondgebied van de voormalige camping Krijtenberg. Tussen deze wijk en de aangrenzende wijk Krijtenberg ligt het park Woeste Wijhe met natuurlijk spelen. Noorder Koeslag kent een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, die deels projectmatig (Roosdom Tijhuis) is gerealiseerd. De wijk wordt doorkruist door een watergang en een groenstrook met zicht op de kerk Boerhaar.

De totale oppervlakte van het gebied is 179.560 m², waarvan 88.385 m² is uitgegeven voor de realisatie van 321 woningen (53 vrijstaand, 110 twee-onder-één-kap, 158 rijwoningen (waaronder 94 huurwoningen)). Het openbaar gebied met een oppervlakte van 91.175 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming Noorder Koeslag

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2017	€	648.767
Winstneming JR2018	€	688.915
Winstneming JR2019	€	238.493
Winstneming JR2020	€	260.160
Winstneming JR2021	€	340.937
Winstneming JR2022	€	117.277
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€	2.294.549

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Noorder Koeslag (WB)

Bij de afsluiting van het project Noorder Koeslag wordt een reservering getroffen van € 81.000 voor afrondende werkzaamheden die plaatsvinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Noorder Koeslag'. Voor de nog te verwachten opbrengsten (ad € 94.287) is dit ook aan de orde omdat er nog één kavel in optie is.

Wesepe Woningbouw

Vanaf 2010 is een groene, landelijke dorpsuitbreiding op de locaties Tollenaar en Veldwachter gerealiseerd. Het kerkdorp werd met het lintdorp Wesepe verbonden door de ontwikkeling van 36 woningen (21 vrijstaand, 8 twee-onder-één-kap, 7 rijwoningen), fiets- en wandelpaden, waarbij een smalle watergang, de Kleine Vloedgraven, het middelpunt is. De totale oppervlakte van het exploitatiegebied is 78.276 m², waarvan 17.942 m² is uitgegeven. Het openbaar gebied met een oppervlakte van 60.334 is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming Wesepe Woningbouw

In dit project is geen sprake van vroegtijdige tussentijdse winstneming.

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Wesepe Woningbouw

Bij de afsluiting van het plan Wesepe Woningbouw wordt een reservering getroffen van € 35.133 voor de afrondende werkzaamheden die plaatsvinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Wesepe woningbouw'. Voor de nog te verwachten opbrengsten is dit niet aan de orde omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd.

De Meente Zuid

Medio 2000 is de exploitatieopzet voor de zuidelijke uitbreiding van het al bestaande bedrijventerrein de Meente, gelegen ten noorden van de kern Olst, vastgesteld. De Meente Zuid beslaat een oppervlakte van 17.131 m². Er zijn in het plangebied acht bedrijfspanden gerealiseerd op 14.971 m². De openbare ruimte van 2.160 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming De Meente Zuid

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2019	€ 146.657
Winstneming JR2020	€ 14.594
Winstneming JR2021	€ -26.999
Winstneming JR2022	€ 34.338
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€ 168.690

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten de Meente Zuid (BT)

Bij de afsluiting van het plan de Meente Zuid wordt een reservering getroffen van € 24.900 voor afrondende werkzaamheden en overige kosten die ná de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023 worden gerealiseerd. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor "Nog te betalen post Meente Zuid".

KADER

- Nota Grondbeleid
- Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

ARGUMENTEN

De raad is bevoegd grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten. Als in een lopende grondexploitatie de laatste uitgaven en opbrengsten concreet in beeld zijn, wordt een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

DRAAGVLAK

De grondexploitaties Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en Meente Zuid kunnen worden afgesloten omdat de werkzaamheden nagenoeg zijn afgerond en de bouw kavels op één kavel na, in de wijk Noorder Koeslag, zijn verkocht. De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn begroot, waarvoor in de boekhouding een voorziening wordt getroffen. Het beheer en onderhoud van het openbaar gebied van bovengenoemde projecten wordt na de administratieve afsluiting overgedragen aan regulier beheer (zie bijlagen). Afstemming heeft plaatsgevonden met team gronzaken, planeconomie, BOR en financiën.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Door afsluiting van het grondexploitatieproject wordt de projectgroep opgeheven. Gronzaken heeft het verkoopproces rondom de laatste kavel in de wijk Noorder Koeslag in beeld.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid worden jaarlijks de berekeningen van de grondexploitatieprojecten geactualiseerd. De laatste door de raad vastgestelde herziening dateert van 31-12-2022.

Per project wordt een gedetailleerde uitwerking gegeven in de bijlagen "Administratieve afsluiting".

De gemeente is volgens de BBV verplicht bij winstgevendende grexen vroegtijdig tussentijdse winst te nemen volgens het realisatiebeginsel. Deze winst is als 'kosten' in de boekwaarde van de betreffende grondexploitatie opgenomen.

De afgelopen jaren zijn er vroegtijdig tussentijds de volgende winsten per project genomen:

Projectnaam	Winstneming in €
Zonnekamp Oost WB	235.247
Noorder Koeslag WB	2.294.549
Wesepe WB	-
Meente Zuid BT	168.680
Totaal	2.698.476

Het totaalresultaat op de netto contante waarde (NCW) bij afsluiting van de grondexploitaties is begroot op nadelig € 891.829. Hiervan is in de afgelopen jaren al een bedrag van € 848.284 gereserveerd in de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties'. Het nadelig verschil komt ten laste van de jaarrekening 2023. Bij jaarrekening wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve gemeentelijk grondexploitaties opnieuw berekend.

Ontwikkeling van de grondexploitaties gedurende de looptijd:

Totaal genomen winst gedurende looptijd grondexploitaties	€ 2.698.476
Totaal netto contante waarde grondexploitaties bij afsluiting	<u>- € 891.829</u>
Totale toevoeging aan de algemene middelen gedurende looptijd van de grondexploitaties	€ 1.806.647

AANPAK/UITVOERING

Het voorstel tot afsluiten van de grondexploitaties Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid en het voorstel tot overdracht van het openbaar gebied in deze projecten naar het Programma Openbare Ruimte ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen en financieel verwerken in de financiële administratie.