



BESLUIT

Onderwerp: Krediet ophogen woningbouwlocatie De Omloop	Gemeenteraad: 6 februari 2023	Zaaknummer: ZS 620919

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022;

BESLUIT:

1. Het voorbereidingskrediet van € 50.000,- op te hogen naar € 288.000,- voor de plankosten in de definitiefase van woningbouwlocatie De Omloop.

2. De begroting 2022 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Voorstel

Onderwerp: Krediet ophogen woningbouwlocatie De Omloop	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer ZS 620919
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: r.wooning@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het voorbereidingskrediet van € 50.000,- op te hogen naar € 288.000,- voor de plankosten in de definitiefase van woningbouwlocatie De Omloop.
 2. De begroting 2022 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft u het besluit genomen om het sportpark te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-Zuid. Op de huidige sportlocatie startte daarmee het onderzoek om de locatie te transformeren naar woningbouw.

Op 21 december 2021 hebben wij u met een raadsinformatiebrief (kenmerk 411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. Het lag toen in de lijn der verwachting dat wij nog voor het zomerreces van 2022 een voorstel tot het openen van een grondexploitatie voor woningbouwlocatie De Omloop aan u konden voorleggen. Helaas is dit niet gelukt. Dit komt omdat wij op basis van het raadsakkoord van 13 juni jongstleden eerst met u in gesprek wilden gaan over het vervolg. Met de raadsinformatiebrief van oktober 2022 (kenmerk 590401) hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Over de daaraan ten grondslag liggende financiële gegevens hebben wij u geïnformeerd. Nu wordt gewerkt aan het voorleggen van een grondexploitatie aan het eind van het tweede kwartaal van 2023.

Om de werkzaamheden van het projectteam en de werkzaamheden van de adviseurs te kunnen voortzetten wordt voorgesteld het aangevraagde voorbereidingskrediet te verhogen en dat te verwerken in de jaarrekening. Het opgehoogde krediet wordt na het openen van de grondexploitatie woningbouw De Omloop hierin verwerkt.

Beoogd effect

Het realiseren van circa 100 sociale woningen en een totaal van circa 300 woningen op woningbouwlocatie De Omloop.

Argumenten

1.1 De voorbereiding van het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie duurt langer dan verwacht.

Eind december 2021 werd verwacht dat voor het zomerreces van 2022 een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie aan u kon worden voorgelegd. Deze planning is niet gehaald. In de raadsinformatiebrief van oktober hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Deze eerste interne verkenning toont aan dat de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop en de gereserveerde Enecogelden onvoldoende zijn om een nieuw sportpark te realiseren en een tweede ontsluitingsstructuur via de Omloopseweg.

Om de extra benodigde dekking voor een nieuw sportpark te minimaliseren worden momenteel scenario's onderzocht. Dit kost meer voorbereidingstijd, waardoor ook meer kosten vooraf moeten worden gemaakt. Het college verwacht nu dat een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie medio volgend jaar aan u kunnen worden voorgelegd.

1.2 De kosten voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie zijn geactiveerd.

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) zijn de voorbereidingskosten van de woningbouwlocatie De Omloop verantwoord als immateriële vaste activa. Bij de vaststelling van een grondexploitatie voor deze woningbouwlocatie kunnen de voorbereidingskosten worden overgeboekt naar de post Onderhanden werk inzake de grondexploitatie. De dekking voor deze kosten bestaat dan uit de baten van de verkoop van bouwrijpe grond.

1.3 Met de verhoging van het krediet wordt voldaan aan de regels van rechtmatigheid.

Het bestaande krediet was aangevraagd voor de te maken voorbereidingskosten in de eerste helft van 2022. Echter duurt de voorbereiding van een stedenbouwkundig plan, een ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie langer dan begin 2022 werd verwacht. De verwachting is nu dat niet medio 2022, maar aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 een voorstel tot het openen van een grondexploitatie voor woningbouwlocatie De Omloop aan u kan worden voorgelegd.

Voor de te maken voorbereidingskosten in de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 wordt het beschikbaar gestelde krediet verhoogd.

Overleg gevoerd met

Teams Gebiedsontwikkeling en haalbaarheid, Ontwerp ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid, Financieel Advies, Mobiliteit, Milieu en Klimaatadaptatie.

Kanttekeningen

1.1 Prijs- en renteontwikkelingen kennen risico's.

Als onderdeel van de initiatieffase is een onderzoek uitgevoerd naar de totale kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop. Tegen de achtergrond van het huidige economische klimaat vertonen de kosten van de nieuwe woningbouwlocatie een sterker stijgende lijn dan de baten. Dit kan inhouden dat het resultaat lager kan worden dan nu in concept is berekend.

1.2 Maximaal vijf jaar tot openen grondexploitatie

De plankosten mogen voor een periode van maximaal vijf jaar als immateriële vaste activa worden verantwoord. Indien de periode voor het vaststellen van een grondexploitatie (onverwacht) langer zal duren, dienen plankosten ouder dan vijf jaar te worden afgeboekt. Indien onverhoopt blijkt dat de realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie in het geheel geen doorgang kan vinden dienen alle plankosten in één keer te worden afgeboekt. Eventuele afboekingen van de plankosten kunnen worden gedekt door de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Uitvoering/vervolgstappen

De planning is om aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de grondexploitatie ter goedkeuring aan u voor te leggen.

Financiën

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen. De vooraf gemaakte kosten worden zo gedekt door de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop.

Een voorbereidingskrediet is benodigd voor onder meer het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en dient door een langere doorlooptijd te worden verhoogd. Het bedrag van het verhoogde krediet bedraagt naar schatting circa 10% van het totale bedrag aan plankosten voor de totale looptijd van het project. Gedurende de volgende fasen zullen onder meer nog plankosten benodigd zijn voor een inrichtingsplan en de voorbereiding en het toezicht van het bouw- en woonrijp. In voorliggend voorstel wordt u gevraagd het krediet van € 50.000,- te verhogen naar € 200.000,-. Het gaat hierbij om de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten tot medio 2023.

In 2021 zijn er eveneens voorbereidingskosten gemaakt, deze voorbereidingskosten bedroegen € 138.000,-. Naar verwachting wordt nu in totaal € 338.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten voor woningbouwlocatie De Omloop in 2021, 2022 tot medio 2023. Deze kosten worden uiteindelijk ingebracht in de grondexploitatie, zodra deze wordt geopend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Voorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft u het besluit genomen om het sportpark te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-Zuid. Op de huidige sportlocatie startte daarmee het onderzoek om de locatie te transformeren naar woningbouw.

Op 21 december 2021 hebben wij u met een raadsinformatiebrief (kenmerk 411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. Het lag toen in de lijn der verwachting dat wij nog voor het zomerreces van 2022 een voorstel tot het openen van een grondexploitatie voor woningbouwlocatie De Omloop aan u konden voorleggen. Helaas is dit niet gelukt. Dit komt omdat wij op basis van het raadsakkoord van 13 juni jongstleden eerst met u in gesprek wilden gaan over het vervolg. Met de raadsinformatiebrief van oktober 2022 (kenmerk 590401) hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Over de daaraan ten grondslag liggende financiële gegevens hebben wij u geïnformeerd. Nu wordt gewerkt aan het voorleggen van een grondexploitatie aan het eind van het tweede kwartaal van 2023.

Om de werkzaamheden van het projectteam en de werkzaamheden van de adviseurs te kunnen voortzetten wordt voorgesteld het aangevraagde voorbereidingskrediet te verhogen en dat te verwerken in de jaarrekening. Het opgehoogde krediet wordt na het openen van de grondexploitatie woningbouw De Omloop hierin verwerkt.

Beoogd effect

Het realiseren van circa 100 sociale woningen en een totaal van circa 300 woningen op woningbouwlocatie De Omloop.

Argumenten

1.1 De voorbereiding van het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie duurt langer dan verwacht.

Eind december 2021 werd verwacht dat voor het zomerreces van 2022 een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie aan u kon worden voorgelegd. Deze planning is niet gehaald. In de raadsinformatiebrief van oktober hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Deze eerste interne verkenning toont aan dat de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop en de gereserveerde Enecogelden onvoldoende zijn om een nieuw sportpark te realiseren en een tweede ontsluitingsstructuur via de Omloopseweg.

Om de extra benodigde dekking voor een nieuw sportpark te minimaliseren worden momenteel scenario's onderzocht. Dit kost meer voorbereidingstijd, waardoor ook meer kosten vooraf moeten worden gemaakt. Het college verwacht nu dat een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een grondexploitatie medio volgend jaar aan u kunnen worden voorgelegd.

1.2 De kosten voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie zijn geactiveerd.

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) zijn de voorbereidingskosten van de woningbouwlocatie De Omloop verantwoord als immateriële vaste activa. Bij de vaststelling van een grondexploitatie voor deze woningbouwlocatie kunnen de voorbereidingskosten worden overgeboekt naar de post Onderhanden werk inzake de grondexploitatie. De dekking voor deze kosten bestaat dan uit de baten van de verkoop van bouwrijpe grond.

1.3 Met de verhoging van het krediet wordt voldaan aan de regels van rechtmatigheid.

Het bestaande krediet was aangevraagd voor de te maken voorbereidingskosten in de eerste helft van 2022. Echter duurt de voorbereiding van een stedenbouwkundig plan, een ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie langer dan begin 2022 werd verwacht. De verwachting is nu dat niet medio 2022, maar aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 een voorstel tot het openen van een grondexploitatie voor woningbouwlocatie De Omloop aan u kan worden voorgelegd. Voor de te maken voorbereidingskosten in de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 wordt het beschikbaar gestelde krediet verhoogd.

Overleg gevoerd met

Teams Gebiedsontwikkeling en haalbaarheid, Ontwerp ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid, Financieel Advies, Mobiliteit, Milieu en Klimaatadaptatie.

Kanttekeningen

1.1 Prijs- en renteontwikkelingen kennen risico's.

Als onderdeel van de initiatieffase is een onderzoek uitgevoerd naar de totale kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop. Tegen de achtergrond van het huidige economische klimaat vertonen de kosten van de nieuwe woningbouwlocatie een sterker stijgende lijn dan de baten. Dit kan inhouden dat het resultaat lager kan worden dan nu in concept is berekend.

1.2 Maximaal vijf jaar tot openen grondexploitatie

De plankosten mogen voor een periode van maximaal vijf jaar als immateriële vaste activa worden verantwoord. Indien de periode voor het vaststellen van een grondexploitatie (onverwacht) langer zal duren, dienen plankosten ouder dan vijf jaar te worden afgeboekt. Indien onverhoopt blijkt dat de realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie in het geheel geen doorgang kan vinden dienen alle plankosten in één keer te worden afgeboekt. Eventuele afboekingen van de plankosten kunnen worden gedekt door de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Uitvoering/vervolgstappen

De planning is om aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de grondexploitatie ter goedkeuring aan u voor te leggen.

Financiële informatie

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen. De vooraf gemaakte kosten worden zo gedekt door de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop.

Een voorbereidingskrediet is benodigd voor onder meer het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en dient door een langere doorlooptijd te worden verhoogd. Het bedrag van het verhoogde krediet bedraagt naar schatting circa 10% van het totale bedrag aan plankosten voor de totale looptijd van het project. Gedurende de volgende fasen zullen onder meer nog plankosten benodigd zijn voor een inrichtingsplan en de voorbereiding en het toezicht van het bouw- en woonrijp. In voorliggend voorstel wordt u gevraagd het krediet van € 50.000,- te verhogen naar € 200.000,-. Het gaat hierbij om de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten tot medio 2023.

In 2021 zijn er eveneens voorbereidingskosten gemaakt, deze voorbereidingskosten bedroegen € 138.000,-. Naar verwachting wordt nu in totaal € 338.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten voor woningbouwlocatie De Omloop in 2021, 2022 tot medio 2023. Deze kosten worden uiteindelijk ingebracht in de grondexploitatie, zodra deze wordt geopend.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Bijlagen

1. Technische vragen BA Ruimte 6-12-22 door CDA Albrandswaard Woningbouw Omloop en nieuw Sportpark
2. Raadsinformatiebrief 2022 509401 stand van zaken woningbouw en sportpark De omloop
3. Technische vragen GL PvdA B&A Ruimte 6.12.2022 Woningbod & De Omloop

4. Raadsinformatiebrief 2022 590401 Omloop beantwoording vragen raad
5. 20. GEHEIME bijlage bij raadsinformatiebrief 2022 590401 Omloop beantwoording vragen raad