

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 397636
Documentnummer: 397671

Indiener: het college, S.J.Lap

Datum: 03-05-2023

Portefeuille(s): Gebiedsontwikkeling/Grondzaken

Portefeuillehouder(s) S.J. lap

Begrotingsprogramma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: drs. G.A. Jansen

Tel.nr.: 0321-388933

Email adres: g.jansen@dronten.nl

Onderwerp herziening grondexploitaties en begrotingswijziging t.b.v. Investeringskrediet
Hoofdstructuur Hanzekwartier

Samenvatting

Door kostenstijgingen als gevolg van de hoge inflatie en economische situatie dienen conform de spelregels opgenomen in de nota grondbeleid 2016 een aantal grondexploitaties opgenomen in onderstaande tabel te worden herzien. Ook wordt een investeringskrediet ingesteld van € 5 mln. voor de voorbereiding en kosten van de benodigde hoofdinfrastructuur werken binnen het ontwikkelgebied Hanzekwartier.

De omvang van de wijziging maakt het noodzakelijk de raad hier separaat over te informeren.

Deze kosten waren deels al geraamd/gemaakt in de grondexploitaties gelegen binnen het Hanzekwartier. De gemaakte en geraamde kosten zijn nu uit deze grondexploitaties onttrokken. De gemaakte kosten komen deels ten laste van het investeringskrediet waarvoor een begrotingswijziging benodigd is. De grondexploitaties in het Hanzekwartier dragen op basis van de PPT-criteria ook bij aan de kosten van de hoofdstructuur.

GREX/Project	Locatie
012 ECU woon/ werk	Dronten
015 Dronten west centrumgebied	Dronten
034 De Gilden - Het Palet	De Gilden, Dronten
123 HZ-Scholenzone	Hanzekwartier, Dronten
124 HZ-Spoorzone	Hanzekwartier, Dronten
128 HZ-Rikken De Noord	Hanzekwartier, Dronten
129 HZ Havenkade fase 2	Hanzekwartier, Dronten
231 De Graafschap 1e fase	Biddinghuizen
232 De Graafschap 2e fase	Biddinghuizen

Bijlage(n): Begrotingswijziging LIAS nummer 20291

Voorstel

- I. De geactualiseerde grondexploitaties, opgenomen in onderstaande tabel, gewijzigd vast te stellen;

GREX/Project	Locatie
012 ECU woon/ werk	Dronten
015 Dronten west centrumgebied	Dronten
034 De Gilden - Het Palet	De Gilden, Dronten
123 HZ-Scholenzone	Hanzekwartier, Dronten
124 HZ-Spoorzone	Hanzekwartier, Dronten
128 HZ-Rikken De Noord	Hanzekwartier, Dronten
129 HZ Havenkade fase 2	Hanzekwartier, Dronten
231 De Graafschap 1e fase	Biddinghuizen
232 De Graafschap 2e fase	Biddinghuizen

- II. De financiële effecten van de gewijzigde grondexploitaties te verwerken in de jaarrekening 2022 en perspectiefnota 2023.
- III. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5.065.844,-, middels bijgevoegde begrotingswijziging met LIAS nummer 20291, voor de kosten van voorbereiding en uitvoering van de benodigde hoofdinfrastructurele werken binnen het ontwikkelgebied Hanzekwartier.

Inleiding

In de perspectief nota 2023 en de jaarrekening 2022 zijn de vastgestelde (lopende) geactualiseerde grondexploitaties opgenomen. Deze grondexploitaties zijn de afgelopen jaren in ontwikkeling genomen en volop in uitvoering. Kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd, nog te maken kosten en opbrengsten zijn geraamd en financiële resultaten zijn berekend. Deze gegevens zijn allemaal opgenomen, verwerkt en verantwoordt in de perspectiefnota en de jaarrekening.

Veel van deze grondexploitaties (012, 015, 034, 231) lopen al meerdere jaren en zijn voor een groot deel in de afrondende fase. Er moeten nog enkele kavels verkocht worden en het gebied kan woonrijp gemaakt worden. De resterende looptijd van deze grondexploitaties is beperkt en ze zullen in de komende periode (2023/2024) afgerond en afgesloten worden.

Een aantal grondexploitaties (129, 232) is nog in de beginfase waarbij het merendeel van de kosten (bouw- en woonrijp maken) en de opbrengsten (kavelverkoop) nog gerealiseerd moet worden.

Voor alle lopende grondexploitaties binnen de gemeente Dronten geldt echter dat ze zijn opgesteld en vastgesteld in een periode waarin de "wereld" er nog anders uitzag en de toekomstverwachtingen anders waren dan nu (eind 2022/begin 2023) het geval is.

Door de recente economische en ook maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland maar ook op mondiaal niveau zijn de financiële uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn berekend in veel gevallen gewijzigd. De stijgende civieltechnisch kosten, alsmede de woningbouwkosten, energieprijzen en hypotheekrente en het daarmee gepaard gaande dalende consumentenvertrouwen, zetten de grondexploitaties onder druk.

Deze negatieve ontwikkeling werd begin 2022 zichtbaar en heeft zich in de tweede helft van 2022 doorgezet. Waarbij eerst nog gedacht werd aan een mogelijke stabilisatie of zelfs



GREX/Project	Locatie
012 ECU woon/ werk	Dronten
015 Dronten west centrumgebied	Dronten
034 De Gilden - Het Palet	De Gilden, Dronten
123 HZ-Scholenzone	Hanzekwartier, Dronten
124 HZ-Spoorzoon	Hanzekwartier, Dronten
128 HZ-Rikken De Noord	Hanzekwartier, Dronten
129 HZ Havenkade fase 2	Hanzekwartier, Dronten
231 De Graafschap 1e fase	Biddinghuizen
232 De Graafschap 2e fase	Biddinghuizen

In de onderstaande tabellen worden de kostenstijgingen en de omgang met het investeringskrediet nader geduid. Ook de effecten hiervan op de (eind)resultaten in de grondexploitaties zijn nader toegelicht en verantwoord.

Kosten Bouw- en woonrijpmaken	Begroot in Persp 2022	Kosten t/m	Gemaakte kosten in	Volgens Persp 2022 nog beschikbaar	Raming	Wijziging	Begroot
GREX/Project	1-1-2022	1-1-2022	2022		1-1-2023	2022 - 2023	in Persp 2023
012 ECU woon/ werk	207.074	130.783	-	76.290	446.491	370.200	577.274
015 Dronten west centrumgebied	4.510.808	3.553.130	837.411	120.267	475.267	355.000	4.865.808
034 De Gilden - Het Palet	13.144.776	7.116.964	999.440	5.028.371	5.528.371	500.000	13.644.776
123 HZ-Scholenzone	1.693.801	1.224.733	-	469.068	501.986	32.919	1.726.719
124 HZ-Spoorzoon	2.873.551	485.628	1.203.536	1.184.386	2.141.979	957.592	3.831.143
128 HZ-Rikken De Noord	565.779	-	35.741	530.039	930.039	400.000	965.779
129 HZ Havenkade fase 2	6.191.333	15.999	-	6.175.333	5.839.735	335.598	5.855.734
231 De Graafschap 1e fase	5.527.448	3.460.504	1.042.108	1.024.836	1.964.836	940.000	6.467.448
232 De Graafschap 2e fase	4.692.203	-	60.779	4.631.425	4.931.425	300.000	4.992.203
Totaal	39.406.772	15.987.742	4.179.015	19.240.015	22.760.128	3.520.113	42.926.885

Werken Investeringskrediet	Totaal kosten	Dekking via Nota	Dekking via Hanzekwartier	Aandeel per woning
	1-1-2023	kostenverhaal	1-1-2023	(1457 woningen)
Verleggen Ottodreef (50%)	1.545.844	781.077	764.767	525
Fiets/voetbrug Gangboord	520.000	123.376	396.624	272
Fiets/voetbrug Fase 1/2	440.000	104.395	335.605	230
Voetgangersbrug park	50.000	11.863	38.137	26
Fiets/voetbrug binnenhaven	90.000	21.353	68.647	47
Fietspad west/centrum	250.000	58.516	191.484	131
Loper de Noord	60.000	14.044	45.956	32
Ontsluiting Gangboord	120.000	28.471	91.529	63
Verbreiden en herinrichting fietspad Gangboord	350.000	81.161	268.839	185
Aanleg Boulevard	140.000	32.769	107.231	74
Parkgebied lage Vaart fase 1 4000m2	140.000	32.769	107.231	74
Parkgebied lage Vaart fase 2 3000m2	100.000	23.406	76.594	53
Parkgebied lage Vaart fase 3 14000m2	480.000	112.351	367.649	252
Vlonders fase 2	780.000	182.570	597.430	410
Totaal	5.065.844	1.608.121	3.457.724	2.373

Argumenten

1.1 Bij significante wijzigingen in het resultaat op startwaarde dient de grondexploitatie te worden herzien.

In de nota grondbeleid 2016 staat het volgende omschreven:



Als zich significante afwijkingen in de werkelijkheid ten opzichte van het vastgestelde krediet voordoen, zal de exploitatieopzet tussentijds worden herzien en opnieuw ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Dit geldt als de volgende wijzigingen optreden:

1. in de exploitatiegrens;
2. planinhoud zijnde bestemmingen en hoeveelheden (m² uitgeefbaar etc);
3. als het effect op het vastgestelde saldo op startwaarde groter is dan 10 % van de totale kosten of een bedrag van meer dan € 500.000,-. De afwijking moet ten minste € 250.000,- of meer bedragen.

In dit geval is met name punt 3 aan de orde. Gezien het effect op het resultaat door de kostenstijgingen en de verrekening met de hoofdstructuur voor de genoemde grondexploitaties binnen het Hanzekwartier, is ervoor gekozen om deze grondexploitaties voor het vaststellen van de jaarrekening, in hetzelfde raadsvoorstel de herzieningen expliciet als besluitpunt op te nemen.

1.2 Vaststellen grondexploitatie en beschikbaar stellen van de benodigde middelen is een raadsbevoegdheid.

De raad heeft op basis van de gemeentewet het budgetrecht en stelt voor het aangaan van verplichtingen voor de benodigde investeringen middelen beschikbaar aan het college. De grondexploitatie geeft de financiële kaders weer voor de uitvoering van het project.

2. Verantwoording zal plaatsvinden via de reguliere planning en control cyclus.

De grondexploitatie zal door het college worden verantwoord in de jaarrekening en perspectiefnota en indien nodig via de financiële rapportages. Mocht er een gebeurtenis zich voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform de door vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid.

3. Een apart investeringskrediet maakt toerekening van de hoofdinfrastructurele kosten beter inzichtelijk en administratief beheersbaar.

De ontwikkeling van een grootschalig project als het Hanzekwartier heeft een lange doorlooptijd. Er moeten vele investeringen worden gemaakt voor het bouw en woonrijpmaken. In overleg met de accountant is ervoor gekozen om de hoofdinfrastructurele kosten die plan overstijgend zijn inzichtelijk te maken en hiervoor een apart krediet aan te vragen middels bijgevoegde begrotingswijziging. E.e.a. is ook conform de BBV-voorschriften.

Van de grondexploitaties die vallen binnen het Hanzekwartier vindt op basis van de kostenverhaal berekeningssystematiek van de nota Kostenverhaal een toerekening van deze kosten plaats. Dit zal ook van toepassing zijn op ontwikkelingen die via een anterieure overeenkomst tot stand komen binnen het Hanzekwartier maar ook daarbuiten. De reeds gemaakte kosten binnen de grondexploitaties zijn in de geactualiseerde grondexploitaties verreken. De administratieve afhandeling zal na besluitvorming door uw raad in 2023 worden geëffectueerd. Het krediet maakt het mogelijk om een betere administratieve sturing te hebben op voorbereiding en uitvoering van de hoofd infrastructuurle kosten. Het effect is wel dat deze kosten worden geactiveerd met deels de dekking uit de grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.



Kantttekeningen, risico's en alternatieven

Kantttekeningen en (financiële) risico's

In de perspectiefnota (onderdeel jaarrekening/paragraaf grondbeleid) worden de algemene risico's benoemd en toegelicht.

Alternatieven / scenario's

Er is geen alternatief aanwezig. De herziening en begrotingswijziging zijn conform de BBV regels en spelregels opgenomen in de nota Grondbeleid 2016.

Participatie

Dit onderdeel is niet van toepassing.

Financiële gevolgen

De uitgaven komen ten laste van het investeringskrediet zoals in bijgevoegde begrotingswijziging met LIAS numeer 20291 is benoemd. De kapitaallasten worden opgenomen in de begroting onder programma 8 (onderhandenwerk en activa).

Duurzaamheid

Dit is niet van toepassing

Communicatie en vervolgproces

De herziene grondexploitaties zijn benoemd in de paragraaf Grondbeleid in de jaarrekening 2022, alsmede in de bijlage "jaarverslag grondexploitatie 2022/perspectief 2023". Via het reguliere publicaties proces zijn deze stukken te lezen voor de burgers van de gemeente Dronten.

Evaluatie

Er vindt geen evaluatie plaats, echter de grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en verantwoordt via de reguliere verantwoording cyclus (jaarrekening en/of voortgangsrapportage).

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

De grondexploitaties alsmede de investeringen voor de hoofdstructuur leveren een bijdrage aan de woningbouwopgave en een goede leefomgeving.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van:

- *Artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet (Begroting)*
- *Artikel 198 Gemeentewet (Jaarrekening)*
- *Lokale Financiële Verordening*

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Begrotingswijziging met LIAS nummer: 20291

De Secretaris,

De Burgemeester,

