

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 86535-2025:666934

Onderwerp:

Grondexploitatie Borger-Koesteeg

Voorgestelde beslispunten:

1. De grondexploitatie van Borger-Koesteeg vast te stellen.
-

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is op grond van de geldende BBV-voorschriften verplicht om grondexploitaties vast te stellen. Door vaststelling door de raad wordt een formeel financieel kader gecreëerd voor de gebiedsontwikkeling, inclusief de beheersing van kosten en risico's

Inleiding

De gemeente werkt inmiddels enkele jaren aan de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Borger-Koesteeg. Dit plan voorziet in de realisatie van circa 190 nieuwe woningen, waarvan twee derde binnen de door uw raad vastgestelde betaalbaarheidsgrens wordt gerealiseerd.

Nu het TAM-omgevingsplan Borger-Koesteeg ter vaststelling aan u wordt voorgelegd, is het op grond van de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) noodzakelijk dat uw raad tevens de bijbehorende grondexploitatie vaststelt. Met deze vaststelling worden de financiële kaders en de bijbehorende risico's van de gebiedsontwikkeling conform de actuele regelgeving geborgd.

De vaststelling van de grondexploitatie vindt plaats via een separaat raadsbesluit, dat gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan Borger-Koesteeg aan u wordt aangeboden. Alle in dit voorstel genoemde bedragen zijn exclusief btw, aangezien btw geen onderdeel uitmaakt van de exploitatie: het wordt of declarabel verrekend of afgedragen en beïnvloedt daardoor niet de werkelijke kosten van het project.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de GREX worden de financiële randvoorwaarden vastgelegd, waardoor het college in staat wordt gesteld om investeringen te doen en over te gaan tot realisatie van het plan binnen de vastgestelde plankaders

Argumenten

1.1 Een grondexploitatie stelt de benodigde ontwikkelbudgetten beschikbaar

De ontwikkeling van de wijk Borger-Koesteeg levert een grote bijdrage aan het realiseren van betaalbare en levensloopbestendige woningen in de gemeente en ondersteunt daarmee direct het behalen van de doelen uit de woonvisie

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een formeel financieel kader gecreëerd voor het realiseren van de woonwijk Borger-Koesteeg.

1.2 De grondexploitatie speelt in op de woningbehoefte binnen de gemeente

Binnen de gemeente Borger-Odoorn is sprake van een grote en aanhoudende vraag naar betaalbare en levensloopbestendige woningen. Deze vraag wordt ingegeven door zaken als vergrijzing en de behoefte aan doorstroming op de woningmarkt, en sluit aan bij de ambities uit de woonvisie.

1.3 Bijdrage aan provinciale woonafspraken middels uitbreiding van de woningvoorraad.

Met de exploitatieopzet kan het project Borger-Koesteeg ruim 190 woningen toevoegen aan de lokale woningvoorraad. Dit draagt direct bij aan de doelstellingen van de regionale woondeal met het Rijk, waarin afspraken zijn gemaakt over het versnellen van woningbouw en het realiseren van voldoende en betaalbare woningen. Het vaststellen van de exploitatie maakt het mogelijk om deze bijdrage concreet en planmatig te realiseren.

Kanttekeningen

1.1 De exploitatie laat een negatief resultaat zien

De exploitatie van Borger-Koesteeg laat een negatief resultaat. Dit komt onder andere, door:

- Er is gekozen voor een betaalbaar woningbouwprogramma;
- Er is sprake van een hoge boekwaarde van het plangebied;
- Er moeten veel bovenwijkse voorzieningen uitgevoerd worden (onder andere door aanleg rotonde & aanpassing N374);
- Er is een volledig vlak dekkend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Tegelijkertijd wordt een wijk gerealiseerd met relatief veel betaalbare en levensloopbestendige woningen per hectare, en worden uitgebreide voorzieningen in de openbare ruimte aangelegd, zoals groen, speelvoorzieningen en infrastructuur. Deze combinatie van lagere opbrengsten en hogere kosten leidt tot een negatieve grondexploitatie. Het beleid voor betaalbare woningen weegt echter zwaarder dan het financiële resultaat, omdat dit bijdraagt aan maatschappelijke doelen en de woningbehoefte.

1.2 Externe factoren beïnvloeden mogelijk de doorlooptijd en uitvoering van het project

Met het vaststellen van de exploitatie en het TAM-omgevingsplan kan een vervolg worden gegeven aan de realisatie van Borger-Koesteeg. De ontwikkeling van het plangebied is afhankelijk van samenwerking met externe partijen, zoals nutsbedrijven en (civiele) aannemers, die van invloed zijn op planning en uitvoering. Om deze afhankelijkheid te beperken, is in de voorbereidingsfase zoveel mogelijk gestuurd op voorspelbaarheid. Er is een technisch ontwerp en bestek opgesteld, dat gebruikt kan worden voor de aanbesteding voor het bouwrijp maken van het terrein. Ook is het technisch plan van belang voor de nutsbedrijven om hun planning vast te stellen. Daarnaast is het archeologisch onderzoek al uitgevoerd, waardoor ook dit onderdeel geen risico vormt voor de voortgang.

1.3 Financiële risico's bij subsidietoekenning

Bij de financiële berekeningen voor de grondexploitatie Borger-Koesteeg is rekening gehouden met verschillende subsidies. Deze subsidies zijn gebonden aan voorwaarden. Zo gelden onder meer voorwaarden ten aanzien van de uitvoering van het project, de realisatie van woningen, de planning, de onrendabele top en de besteding van middelen. Als gedurende de uitvoering van het project niet volledig aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan dit ertoe leiden dat een subsidie lager wordt vastgesteld of dat (een deel van) de subsidie moet worden terugbetaald.

Financiën

De verwachte kosten en opbrengsten van het project zijn opgenomen in de exploitatieopzet (bijlage 1). Voor het project is een looptijd van 10 jaar aangehouden. Het verwachte resultaat voor Borger-Koesteeg is € 710.119,- nadelig.

In de planfase van Borger-Koesteeg werd een aanzienlijk hoger financieel tekort verwacht. Om het verwachte negatieve resultaat te beperken en het project financieel haalbaarder te maken, is gezocht naar beschikbare subsidies van de provincie en het Rijk om het tekort gedeeltelijk te compenseren. Voorlopig verkregen en rekening mee gehouden in de exploitatieopzet zijn:

1. Knelpuntenpot van de provincie (€ 300.000,-)
Deze subsidie is bedoeld om gemeenten te ondersteunen bij het oplossen van knelpunten die de voortgang van woningbouwprojecten belemmeren. In dit geval zijn de kosten om de grond bouw klaar te maken hoger dan de opbrengsten.
2. Subsidie Inzet personele capaciteit versnelling woningbouwprojecten (€ 49.998,-)
Deze subsidie wordt verstrekt voor activiteiten die zijn gericht op ondersteuning van de voorfase van woningbouwprojecten in de provincie Drenthe. De activiteiten moeten betrekking hebben op de initiatiefase van de planontwikkeling van woningbouwprojecten en/of op de haalbaarheids- en ontwerpfase van de planontwikkeling van woningbouwprojecten.

3. Bommenregeling van het Rijk (€ 14.321,-)

Een specifieke uitkering van het Rijk aan gemeenten voor het opsporen en verwijderen van ontplofbare oorlogsresten (OOO) uit de Tweede Wereldoorlog. Gemeenten kunnen een groot deel van deze kosten declareren bij het Rijk, meestal ongeveer 68% van de gemaakte kosten. De regeling wordt uitgevoerd via het gemeentefonds door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

4. WBI-subsidie van het Rijk (€ 535.703,-)

De Woningbouwimpuls (WBI) is een rijksregeling die financiële ondersteuning biedt aan projecten die bijdragen aan de versnelling van woningbouw, met name voor betaalbare woningen. Deze subsidie ondersteunt de kosten van planontwikkeling, inrichting van de openbare ruimte en het realiseren van een betaalbaar woningprogramma in Borger-Koesteeg.

WBI-subsidie

De WBI-subsidie is aangevraagd voor de grondexploitaties Daalkampen II en Borger-Koesteeg. De bijdrage vanuit het Rijk bedraagt in de regel maximaal 50% van het financiële tekort. In de planfase van Daalkampen II en Borger-Koesteeg werd een gezamenlijk financieel tekort verwacht van € 1.785.726,-. Op basis hiervan is een voorlopige WBI-subsidie uitgekeerd aan de gemeente Borger-Odoorn van € 892.863,-.

Op dit moment is het verwachte resultaat van de grondexploitaties bijgesteld. Binnen Daalkampen II wordt een voordeel verwacht en de exploitatie van Borger-Koesteeg lijkt minder negatief te eindigen. Dit komt onder andere door:

- Optimalisaties in het plan Borger-Koesteeg en extra gronduitgifte;
- Aanvullende subsidies zoals de knelpuntenpot;
- Lagere kosten als gevolg van een gunstigere aanbesteding van archeologisch onderzoek.

Doordat het financiële tekort in de exploitatie naar verwachting lager uitvalt, is het mogelijk dat niet het volledige WBI-subsidiebedrag kan worden toegekend en in de exploitatie kan worden meegenomen. Omdat dit onzeker is en de definitieve beoordeling pas aan het einde van het project plaatsvindt, is in de exploitatieopzet rekening gehouden met een bijgestelde, lagere verwachte subsidieopbrengst voor de WBI. Op basis van het huidige financiële tekort wordt uitgegaan van een verwachte WBI-subsidie van € 535.703,-.

Onderstaand overzicht laat zien wat het effect is van de verschillende subsidies op het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

Tabel 1: Samenvatting exploitatieresultaat

Borger-Koesteeg	Verwacht resultaat
Kosten	€ -10.598.764,-
Opbrengsten	€ 9.269.825,-
Rente	€ -281.202,-
Resultaat voor subsidies	€ -1.610.141,-
Provinciale subsidies en bommenregeling	€ 364.319,-
Resultaat na provinciale subsidies + bommenregeling	€ -1.245.822,-
WBI-subsidie	€ 535.703,-
Eindresultaat na WBI-subsidie	€ -710.119,-

Gelet op bovenstaande uitgangspunten en rekening houdend met het behoud van de WBI-subsidie zoals meegenomen in de exploitatieopzet, is het verwachte negatieve resultaat voor Borger-Koesteeg berekend op € 710.119,-. Dit verwachte eindresultaat wordt uit de bufferreservegronden gehaald en in een voorziening gestort ter dekking van het verwachte verlies. De voorziening wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de financiële risico's binnen de grondexploitatie Borger-Koesteeg en verrekend met de bufferreservegronden.

Bij de berekening van het verwachte resultaat is geen rekening gehouden met eventuele vennootschapsbelasting.

Participatie

-

Inclusie

-

Communicatie

Net als in het verleden zal bij de start van een nieuwe fase opnieuw actief worden gecommuniceerd over de voortgang en planning van het project. Omwonenden en andere belanghebbenden worden daarbij geïnformeerd via onder meer nieuwsbrieven en andere communicatiekanalen van de gemeente.

Uitvoering

Bij instemming met dit voorstel zal de uitvoering van het project Borger-Koesteeg verder in gang worden gezet. Er zal gestart worden met de aanbesteding voor het bouwrijp maken van het plangebied. Aansluitend zullen de civiele werkzaamheden, zoals de aanleg van riolering, wadi's en bouwstraten, worden uitgevoerd. De verwachting is dat het plan in het eerste kwartaal van 2027 bouwrijp is. Tegelijkertijd wordt gestart met de verkoopprocedure voor de realisatie van de woningbouw. De verwachting is dat de eerste woningen in het derde kwartaal van 2027 gerealiseerd worden.

Bijlagen

1. Exploitatieopzet Borger-Koesteeeg
2. Concept raadsbesluit grondexploitatie Borger-Koesteeeg

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris de burgemeester

E.W. Bennema

mr. J. Seton