

Raadsvoorstel

Grondexploitatie van de Mortelstraat

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 26 oktober 2021
Portefeuillehouder: : Wethouder v.d. Berg
Programma :
Zaaknummer : 570

Voorgesteld besluit

- I) De grondexploitatie voor de Bouwgrond In Exploitatie (BIE) Van de Mortelstraat vast te stellen met een geprognoseerd positief eindresultaat van € 138.000,- op eindwaarde per 31 december 2023.**

Kern van het voorstel

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de kredieten beschikbaar gesteld voor de werkzaamheden. Na vaststellen van deze BIE wordt deze opgenomen in het Boek Grondbedrijf en wordt jaarlijks gerapporteerd over de voortgang van het project.

Aanleiding

Inmiddels heeft de verkoop van het perceel plaatsgevonden als ook de betaling. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Op basis hiervan is een grondexploitatie opgesteld om alles financieel af te ronden.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het realiseren van woningen voor jongen in het autistisch spectrum op de locatie van de Mortelstraat.

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om de kosten en opbrengsten van een ruimtelijk project in beeld te brengen en te bewaken.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Het openen van de grondexploitatie waarbij de kredieten beschikbaar worden gesteld maakt het mogelijk om het plan te ontwikkelen. Het plangebied Van de Mortelstraat bestaat uit twee gebieden: het gemeentelijke gedeelte en het gedeelte in eigendom van de NWS.

De NWS heeft inmiddels een zelfstandige ontwikkeling gerealiseerd en deze kosten en opbrengsten die hiervoor gemaakt worden, zijn niet in deze grondexploitatie meegenomen.

Het perceel van de gemeente is circa 0,5 ha groot en is gelegen tussen de Van de Mortelstraat, de Adriaan Mouriszweg, de Sartoriusstraat en het park.

Het programma betreft 37 appartementen en één gemeenschappelijke ruimte. In onderstaande tabel is het bouwprogramma weergegeven.

Programma	Aantal
doelgroep-woningen	8
gemeenschappelijke ruimte	1
sociale huurwoningen	24
markthuurnwoningen	5
totaal	38

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Het niet vaststellen van de grondexploitatie brengt een risico met zich mee. Het risico is dat er een separaat krediet moet worden aangevraagd voor de te maken kosten. Er kunnen geen kosten geactiveerd worden op het complex. Deze kosten moeten dan gedekt worden uit de algemene dienst.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De kosten en opbrengsten zijn in de grondexploitatie opgenomen. De BIE Van de Mortelstraat heeft een geprognosticeerd eindresultaat van € 138.000,- op eindwaarde per 31 december 2023. Het eindresultaat komt (bij afsluiten) ten gunste van de Reserve Winst uit Grondbedrijf. Bij het resultaat moet worden opgemerkt dat bij de Jaarrekening 2014 een voorziening was getroffen van € 896.000 ten laste van de Reserve Winst uit Grondbedrijf. Door een wijziging van de BBV-regelgeving is deze voorziening in 2016 komen te vervallen en gewijzigd in een verlaging van de boekwaarde. Hierdoor wordt er nu een lage boekwaarde ingebracht wat resulteert in een positiefresultaat.

Een nadere onderbouwing is opgenomen in de toelichting (bijlage A).

Betrokken partijen/participatie

Het plan is in overleg met de ontwikkelaar tot stand gekomen. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning heeft de noodzakelijke communicatie met de belanghebbenden plaatsgevonden.

Communicatie

De communicatie in het kader van de Omgevingsvergunning heeft met de omgeving reeds plaatsgevonden. Omwonenden worden middels bewonersbrieven op de hoogte gehouden van de uit te voeren werkzaamheden.

Verdere procedure en planning

De verwachting is dat de grondexploitatie per 31 december 2023 wordt afgesloten.

Bestuurlijk kader

Nota grondbeleid.

Bijlage(n)ch

- A. Toelichting grondexploitatie Van de Mortelstraat
- B. Bijlage 1 Toelichting grondexploitatie - Eindwaardeberekening Van de Mortelstraat
- C. Bijlage 2 Toelichting grondexploitatie - Begroting Van de Mortelstraat

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester