

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 695456
Datum vergadering: 19 december 2023
Datum voorstel: 28 november 2023
Nummer: A
Onderwerp: Instellen grondcomplex en vaststellen grondexploitatie Ronde Reutum

Voorgesteld raadsbesluit

1. In stellen van een grondcomplex Ronde Reutum;
2. De bijbehorende grondexploitatie vast te stellen;
3. Het financiële tekort, bestaande uit het eerder geraamde tekort van € 270.000,- aangevuld met € 170.000,-, te dekken uit de algemene reserve.

Samenvatting van het voorstel

Voor het woningbouwplan Ronde Reutum dient, conform het Besluit Begroting en Verantwoording (afgekort BBV), de raad formeel een grondcomplex in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Het woningbouwplan Ronde Reutum voorziet in een uitbreidingsbehoefte van 8 starterswoningen en de verkoop van een bestaande woning.

Aanleiding voor het voorstel

De voortgang van een gemeentelijk woningbouwplan in Reutum.

Beoogd resultaat van het voorstel

Een bijdrage leveren aan onze doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting door het in ontwikkeling brengen van een woningbouwplan. En hierbij aan de gestelde wettelijke eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) te blijven voldoen door het instellen van een grondcomplex en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Argumentatie

Door de raad is in juli 2021 de Woonvisie 2021+ vastgesteld, het woningbouwplan "Ronde Reutum" voorziet hierin.

Ten noordoosten van de rotonde in Reutum ligt een perceel gemeentegrond dat in principe geschikt is voor woningbouw.

Het gemeentelijk beleid (omgevingsvisie en woningbouwbeleid) voorziet in woningbouw op deze locatie.

Vanuit het BBV dient de Raad een aantal besluiten te nemen:

1. een grondcomplex Ronde Reutum in te stellen;
2. de bijbehorende grondexploitatie Ronde Reutum vast te stellen.

Ad 1: Het BBV schrijft voor dat de Raad voor de voorgenomen gemeentelijke woningbouwontwikkeling een grondcomplex dient in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Ad 2: Het woningbouwplan is financieel doorgerekend en vertaald in een grondexploitatie.

De grondexploitatie is een verplicht instrument om de financiële risico's van het proces van de bestemmingsplanprocedure, bouw- en woonrijp maken, kaveluitgifte etc. te beperken.

Het plan voorziet in de verkoop van acht starterswoningen en een bestaande vrijstaande woning. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de zijde van de F.J. Groothuisweg.

De bestemmingsplanprocedure zal eind 2023 worden opgestart. Naar verwachting zal in 2024 kunnen worden gestart met de gronduitgifte.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan en/of de start van de gronduitgifte is het communicatiemoment naar buiten toe.

Financiële paragraaf

Kosten

Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld, de totale kosten worden geraamd op € 1,13 miljoen. Deze omvat de verwervingskosten van de locatie (5.925 m² met een boekwaarde van € 601.000), kosten bouw- en woonrijpmaken (€ 375.000) en sloopkosten, plankosten en rente (€ 154.000)

Opbrengsten

In de grondexploitatie is de waarde van de te verkopen woning gezet op € 485.000
De opbrengst van de 8 starterswoningen met 1.223 m² uitgeefbare grond bedraagt € 205.464
De totale opbrengst komt hiermee op € 690.464

Resultaat

Bij het raadsbesluit van 14 september 2021 voor de aankoop van het perceel grond is destijds een voorlopige haalbaarheidsanalyse opgesteld met een voorlopig geraamd tekort van € 270.000
In de haalbaarheidsanalyse is het plan doorgerekend op basis van een voorlopige financieel optimale verkaveling. Het plan voorzag in een lokale behoefte van 3 starterswoningen, 4 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen (waarvan 1 bestaande woning)

Na verdere planuitwerking is gebleken dat de beoogde invulling niet haalbaar was:

- de aanleg van een extra noodzakelijke ontsluiting die ten koste van 1 bouwkegel voor een vrijstaande woning is gegaan;
- de grote behoefte aan betaalbare starterswoningen (± 20 stuks) op basis van het grote aantal inschrijvingen (34 stuks) op de wachtlijsten;
- de wens van de Dorpsraad Reutum om starters te faciliteren.

Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat het plan is aangepast tot 8 kleinere starterswoningen en de verkoop van 1 bestaande woning.

Het financiële verschil kan als volgt worden verklaard:

- Kosten bouw- en woonrijp maken vallen als gevolg van de gewijzigde verkaveling en de prijsstijgingen (vanaf 2021) in de markt € 130.000 hoger uit;
- Kosten slopen, saneren en plankosten vallen als gevolg van meevallers en verschuivingen naar bouwrijp maken € 190.000 lager uit;
- Rentekosten stijgen van 0,5% naar 3% en vallen € 25.000 hoger uit;
- Opbrengst bestaande woning valt als gevolg van waardevermindering in de markt € 125.000 hoger uit;
- Opbrengst bouwkegels valt in verband met de kleinere kegels en de toegepaste starterskorting € 330.000 lager uit.

Dit resulteert in een verschil van € 170.000 ten opzichte van het vorige plan. Totaal komt het saldo dan uit op een tekort van € 440.000,-. Dit resultaat wordt betrokken bij de jaarrekening 2023 waarin alle resultaten van de gemeentelijke grondcomplexen worden betrokken.

Uitvoering

De grondexploitatie zal jaarlijks via de P&C cyclus worden geactualiseerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 19 december 2023

Nummer: B

Onderwerp: Instellen grondcomplex en vaststellen grondexploitatie Ronde Reutum

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2023;

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

besluit:

1. In stellen van een grondcomplex Ronde Reutum;
2. De bijbehorende grondexploitatie vast te stellen;
3. Het financiële tekort, bestaande uit het eerder geraamde tekort van € 270.000,- aangevuld met € 170.000,-, te dekken uit de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,