

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

| | |
|---------------------|--|
| Agendapunt: | 7 |
| Onderwerp: | Grondexploitatie locatie Agnietencollege |
| Datum: | 13 oktober 2020 |
| Portefeuillehouder: | drs. R.W.J. van Leeuwen |
| Decosnummer: | 1163 |
| Informant: | H. Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235 |

Voorstel:

De grondexploitatiebegroting voor de bouwlocatie voormalig schoolgebouw Agnietencollege (Zwaluwlaan 23) vast te stellen.

Inleiding:

Op 24 februari 2020 heeft de gemeenteraad de 5e herziening Chw Bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen (Zwaluwlaan 23) vastgesteld. Op dat moment bestond nog onvoldoende inzicht in de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van dit complex. Daarom is de grondexploitatie voor dit bestemmingsplan op 24 februari 2020 niet vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de eerste kavels worden dit jaar verkocht.

Op basis van het stedenbouwkundige verkavelingsplan is een grondexploitatiebegroting opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten o.a. de bouw- en woonrijpactiviteiten en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten bij de kaveluitgite voor 6 vrijstaande woningen en 6 2¹ woningen.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling past in de structuurvisie voor Nieuwleusen

Woningbouw op deze inbreidingslocatie sluit goed aan bij het bestaande woongebied aan de Zwaluwlaan, Kievitlaan en het Nachtegaalplein.

1.2. De geplande woningbouw voorziet in een lokale behoefte

Het woningbouwcomplex voorziet in de lokale vraag naar woningbouw.

1.3. Vaststelling van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting die als bijlage is toegevoegd. De BBV bepaalt dat de gemeenteraad een besluit over nieuwe in exploitatie te nemen complexen.

Als grondprojecten in de uitvoeringsfase komen, wordt een grondexploitatie met bijbehorende grondexploitatiebegroting vastgesteld. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is geopend, worden de grondaankopen en de voorbereidingskosten opgenomen in deze grondexploitatie.

1.4 Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk

Het bestemmingsplan voor deze bouwlocatie is al herzien. Woningbouw kan daarom hier snel worden gerealiseerd.

1.5. De grondexploitatie is financieel sluitend.

Elk jaar worden de vastgestelde grondexploitaties geactualiseerd en gepresenteerd in het MPG. De verwachte kosten en opbrengsten worden opnieuw beoordeeld en als dat nodig is aangepast aan de dan geldende marktomstandigheden. Deze grondexploitatie zal na de vaststelling meelopen in de actualisaties en worden gepresenteerd in het MPG.

De verwachte grondeopbrengsten dekken de al gemaakte kosten voor de plantontwikkeling en bouwrijpmaken en de nog te maken kosten voor het woonrijpmaken.

Kanttekeningen

1.5. Nog niet alle bouw kavels zijn verkocht

Het risico bestaat dat door economische en/of marktopstandigheden de woningen niet of pas over een aantal jaren worden verkocht. Dit heeft een nadelig effect op de grondexploitatie.

Overigens worden de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd en als dat nodig is opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

Alternatieven:

N.v.t.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Financiële consequenties

Uit de bijbehorende grondexploitatiebegroting blijkt dat de verwachte opbrengst de verwachte kosten dekken en een positief saldo vertoont van € 944.000. Door de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb) zijn overheden over de grondexploitaties belastingplichtig.

De Vpb last wordt berekend over de totale fiscale winst van de gemeente, waarbij deze positieve grondexploitatie de last zal verhogen.

Het positief saldo van deze grondexploitatie wordt o.a. veroorzaakt doordat er geen kosten zijn voor de inbreng van de gronden.

In de begroting zijn de voorbereidingskosten van de afgelopen jaren ook meegenomen. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is geopend, worden deze voorbereidingskosten opgenomen in de grondexploitatie. Elk jaar worden de vastgestelde grondexploitaties geactualiseerd en gepresenteerd in het MPG. De verwachte kosten en opbrengsten worden opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast aan de dan geldende marktomstandigheden. Deze grondexploitatie zal na vaststelling meelopen in de actualisaties en worden gepresenteerd in het MPG.

Communicatie:

N.v.t.

Vervolg:

Het complex wordt in 2020 bouwrijp gemaakt. De bouwkavels worden in 2020 en 2021 verkocht. Als de laatste woning gereed is wordt het gebied woonrijp gemaakt.

Bijlagen:

1. Samenvatting grondexploitatiebegroting

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2020, nummer 1163;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 24 februari 2020 de 5e herziening Chw Bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen (Zwaluwlaan 23) heeft vastgesteld;
- op dat moment onvoldoende inzicht bestond in de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van het complex;
- de kosten voor planontwikkeling, bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten op dit moment bekend zijn;
- het vaststellen van de grondexploitatie een bevoegdheid van de gemeenteraad is;

b e s l u i t :

het grondexploitatiecomplex inclusief de grondexploitatiebegroting Agnietencollege, Zwaluwlaan 23 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 november 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater