

RAADSVOORSTEL

Datum 25 april 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Nummer 30

Behandelend ambtenaar

Joris Koch, Robbin Bouten, Nick van Lenthe

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Grondexploitatie De Scheg

Gevraagd besluit

1. Ten behoeve van de uitvoering van het project De Scheg de facilitaire en actieve grondexploitatie De Scheg vast te stellen (specificatie in geheime bijlage Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg), met een verwacht resultaat op eindwaarde van € 3.734.341 voor het facilitaire deel en € 8.106.336 voor het actieve deel.
2. Het bij de facilitaire grondexploitatie De Scheg behorende krediet voor uitvoering ter hoogte van € 28.667.616 kosten en € 32.401.957 opbrengsten vast te stellen.
3. Het bij de actieve grondexploitatie De Scheg behorende krediet voor uitvoering ter hoogte van € 52.057.894 kosten en € 60.164.230 opbrengsten vast te stellen.
4. Met het vaststellen van de grondexploitatie De Scheg en de kredieten, zoals vermeld onder beslispunt 2 en 3, het reeds verstrekte voorbereidingskrediet te laten vervallen, aangezien dit is verwerkt in de kredieten van beslispunt 2 en 3.
5. Instemmen met de risico's van de grondexploitaties De Scheg ter hoogte van € 8,9 miljoen, zoals gespecificeerd in de geheime bijlage Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg.
6. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), voor wat betreft het actieve deel, te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Ontwikkeling van woongebied, inclusief schoollocatie, van de gronden gelegen in het noordelijk deel van de Amstelveense Legmeerpolder. Het plangebied bestaat op dit moment uit agrarische- en akkergronden en kassen. De ontwikkeling voorziet in het volgende programma:

- Circa 28 hectare uitgeefbare grond bestemd voor woningbouw, totaal 1.345 woningen bestaande uit een mix van:
 - o middensegment huurwoningen (50 appartementen);
 - o vrije sector huurwoningen (234 grondgebonden en 8 beneden/bovenwoningen) en
 - o vrije sector koopwoningen (977 grondgebonden woningen en 76 appartementen).
- Een school inclusief speelterrein, waarvan 3.610 m² kavel school en 3.705 m² kavel sportvelden naast de school.



Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Met het vaststellen van de grondexploitaties voor De Scheg is er een financieel kader waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Met dit besluit kan worden gestart met de uitvoeringsfase van het project.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN**Programma (speerpunt)**

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

De gemeenteraad heeft eind 2015 de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder vastgesteld. Hierin zijn de contouren voor de ontwikkeling van De Scheg vastgelegd. In februari 2020 stelde de gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk vast. Hierin is een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. De afgelopen periode heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de verschillende grondeigenaren beginnen De Scheg. Daarna zijn de werkzaamheden voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan gestart. De gemeente heeft zich zeker gesteld en gaat zich zeker stellen van het wettelijk verplichte kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten, verkoop van ruwe bouwgrond of (vaststelling van) exploitatieplannen. Het bestemmingsplan voor deelgebied De Scheg Oost wordt later dit jaar ter vaststelling aangeboden, zodat het project De Scheg en de daarin opgenomen deelgebieden uitgevoerd kunnen worden.

Argumenten

1. Met vaststelling van de grondexploitatie kan het project uitgevoerd worden
De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de voor de beoogde ontwikkeling geraamde kosten en opbrengsten te kunnen realiseren. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.
2. Conform de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording werken we met een facilitair en actief deel van de grondexploitatie
De grondexploitatie De Scheg bestaat uit drie deelgebieden en voor ieder deelgebied is een facilitaire en actieve grondexploitatie ingericht. Het totale benodigde uitvoeringskrediet voor de facilitaire delen van de grondexploitatie De Scheg staat in beslispunt 2; het totale benodigde uitvoeringskrediet voor de actieve delen van de grondexploitatie De Scheg staat in beslispunt 3.
3. Het reeds verstrekte voorbereidingskrediet gaat over in een uitvoeringskrediet
In een eerder stadium is een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van het plangebied De Scheg beschikbaar gesteld. Op basis van dit voorbereidingskrediet is per 31-12-2021 € 2.052.293 aan kosten en € 576.824 aan opbrengsten (exploitatiebijdragen) gerealiseerd. Deze gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn als boekwaarde opgenomen in deze vast te stellen grondexploitatie De Scheg.
4. Voor het project is een risicoanalyse uitgevoerd
De risico's zijn weergegeven in de geheime bijlage Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg bij dit voorstel: 'Notitie toelichting gemeentelijke grondexploitatie De Scheg'.
5. De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende begrotingswijziging



Na vaststelling door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt in de begroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

6. De looptijd van de grondexploitatie is langer dan 10 jaar

De grondexploitatie De Scheg is naar verwachting afgerond in 2032, start in 2022 en heeft hiermee een looptijd van 11 jaar. In het kader van risico beperkende maatregelen is een risicoanalyse uitgevoerd, waarin kansen en risico's kwalitatief en kwantitatief zijn geïnventariseerd. Daarnaast zijn en worden garanties en garantstellingen van ontwikkelende partijen gevraagd, waarmee eventuele risico's door de langere looptijd van 10 jaar kunnen worden beheerst.

Kanttekeningen

De grondexploitatie heeft als peilmoment 1-1-2022 en is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten en prognoses. Via de reguliere planning en control cyclus zal gerapporteerd worden over mogelijke afwijkingen die volgen uit periodieke grondexploitatie actualisaties. Of het geprognostiseerde saldo daadwerkelijk gehaald wordt hangt mede af van de risico's in het project.

Financiën

Het saldo van de grondexploitatie van het project De Scheg heeft een verwacht positief resultaat van € 3.734.341 miljoen op eindwaarde van 2032 voor het facilitaire deel. Het verwachte eindsaldo van de actieve delen bedraagt € 8.106.336 miljoen op eindwaarde van 2032. Voor een inhoudelijke toelichting op de grondexploitatie verwijzen we naar de geheime bijlage bij dit voorstel: 'Notitie toelichting gemeentelijke grondexploitatie De Scheg'. De risico's zijn in deze notitie ook uitgewerkt en bedragen totaal € 8,9 miljoen.

Communicatie

Over dit besluit hoeft niet gecommuniceerd te worden.

Procedure

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld, kan het project verder met de planontwikkeling, -voorbereiding en gaan starten met de uitvoeringsfase. De voorbereidingen voor de uit te voeren werkzaamheden (bovenwijkse investeringen) zijn reeds gestart en zullen in 2022 vervolgen. Daarnaast zullen gedurende het jaar 2022 voor de deelgebieden bestemmingsplannen in ontwerp ter visie worden gelegd, en na deze ter inzagelegging aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Op basis van deze bestemmingsplannen zal de verdere ontwikkeling en realisatie van het plangebied De Scheg vervolgen.

Bijlagen

(GEHEIM) Notitie toelichting gemeentelijke grondexploitatie De Scheg

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens