

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	11 oktober 2023	agendapunt n.v.t.
Raadsvergadering, d.d.	11 oktober 2023	agendapunt 8
Portefeuillehouders	wethouder M. Blind (Wonen) en H. Olthof (Economie)	
Zaaknummer	35663-2023	
Datum B&W-besluit	21-11-2023	

Onderwerp
Voorstel tot afsluiting grondexploitaties van de
woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag,
Wesepe Woningbouw en het bedrijventerreinproject de
Meente Zuid

BIJLAGEN:

- ☒ [Woningbouw Zonnekamp Oost \(WB\) – administratieve afsluiting Grondexploitatie](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Noorder Koeslag \(WB\) – administratieve afsluiting Grondexploitatie](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Woningbouw Wesepe \(WB\) – administratieve afsluiting Grondexploitatie](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Bedrijventerrein Meente Zuid \(BT\) – administratieve afsluiting Grondexploitatie](#) (zaak 35670-2023)

- ☒ [Zonnekamp West \(WB\) openbare gronden in beheer genomen](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Noorder Koeslag \(WB\) openbare gronden in beheer genomen](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Wesepe Woningbouw openbare gronden in beheer genomen](#) (zaak 35670-2023)
- ☒ [Meente Zuid \(BT\) openbare gronden in beheer genomen](#) (zaak 35670-2023)

INLEIDING

De bevoegdheid om grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten ligt bij de gemeenteraad. Wij stellen voor de gemeenteraad voor te stellen om vier grondexploitatieprojecten formeel af te sluiten. Het gaat om de woningbouwprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en het bedrijventerrein Meente Zuid.

Reden voor de afsluiting van deze projecten is dat de gemeentelijke werkzaamheden (nagenoeg) zijn afgerond en zodanig overzichtelijk zijn dat deze als definitief kunnen worden beschouwd. Rekening is gehouden met de laatste aangegane verplichtingen. Daarnaast zijn alle kavels verkocht, op één kavel in Noorder Koeslag na. Deze is in optie en wordt naar verwachting eind 2023 verkocht.

Gemeenten kiezen voor het voeren van een grondexploitatie om regie en sturing op een gebiedsontwikkeling te hebben. Er kan in een gemeentelijke grondexploitatie bijgestuurd worden als de markt er om vraagt en heb je mogelijkheden om beleidsdoelen en sociale doelen te behalen. Hiernaast kan de gemeente meebewegen in wensen van bewoners over de openbare ruimte. Bij een grondexploitatie is er kans op winst, maar ook een risico op verlies, afhankelijk van de markt. De projecten Zonnekamp Oost, Meente Zuid en Noorder Koeslag zijn winstgevend. Wesepe Woningbouw is dat door de langere looptijd, ruime opzet van de wijk en woningbouwcrisis niet.

In de bijlagen 'Administratieve afsluitingen grondexploitatieprojecten: Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid' wordt inhoudelijk en financieel verantwoording afgelegd voor de afsluiting van betreffend project. In de afsluitingsboekjes is de stand van zaken tot en met september 2023 vastgelegd, door het zetten van een virtuele streep. Per eind september is, met behulp van de op dat

moment nog te verwachten kosten en opbrengsten en de nog lopende verplichtingen voor de afronding van het projecten, de boekwaarden vastgesteld. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf de administratieve afsluitingsdatum van 1 oktober 2023. Voor deze nog te realiseren kosten wordt per grondexploitatie een voorziening getroffen.

BEOOGD RESULTAAT

Afsluiting grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid. Op prijspeil 1 januari 2023 zijn de grondexploitatiebegrotingen (grexen) van de projecten geactualiseerd voor de jaarrekening 2022 die door de raad is vastgesteld. De boekwaardes zijn in deze grexen verwerkt tot en met 31-12-2022, inclusief de nog te realiseren investeringen en opbrengsten die in 2023 en 2024 worden verwacht.

Zonnekamp Oost

Het plangebied omvat het noordelijke deel van de totale uitbreidingslocatie Zonnekamp Oost. Ten zuiden van Zonnekamp Oost ligt Olstergaard. In 2011 is de eerste grond verkocht aan het CPO Aardehuizen. Hierna is de wijk fasegewijs van noord naar zuid ontwikkeld, waarbij ook de definitieve inrichting van de openbare ruimte tot stand kwam. Een belangrijk onderdeel van deze wijk is de natuurlijke speeltuin Het Slingerbij en het duurzaam waterbeheer, door het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het vasthouden van gebiedseigen water in de wijk.

De totale oppervlakte van het gebied is 96.036 m², waarvan 42.909 m² is uitgegeven. Er zijn 163 woningen gerealiseerd (23 aardehuizen, 15 vrijstaand, 64 twee-onder-één-kap, 61 rijwoningen (waaronder 12 Nul op de Meter woningen en 14 House2Start)). Het openbaar gebied met een oppervlakte van 53.127 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming Zonnekamp Oost

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2018	€ 60.331
Winstneming JR2019	€ 9.863
Winstneming JR2020	€ -14.962
Winstneming JR2021	€ 163.816
Winstneming JR2022	€ 16.199
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€ 235.247

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Zonnekamp Oost (WB).

Bij de afsluiting van het plan Zonnekamp Oost wordt een reservering getroffen van € 65.000 voor afrondende werkzaamheden die plaats vinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Zonnekamp Oost'. Voor de nog te verwachten opbrengsten is dit niet aan de orde omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Voor een nadere detaillering verwijzen wij naar de bijgevoegde administratieve afsluiting.

Noorder Koeslag

In 2005 werd het projectplan voor ontwikkeling van de wijk Noorder Koeslag vastgesteld. De wijk ligt aan de zuidrand van Wijhe en ligt deels op het grondgebied van de voormalige camping Krijtenberg. Tussen deze wijk en de aangrenzende wijk Krijtenberg ligt het park Woeste Wijhe met natuurlijk spelen. Noorder Koeslag kent een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, en is deels projectmatig (Roosdom Tjhuis) gerealiseerd. De wijk wordt doorkruist door een watergang en een groenstrook met zicht op de kerk Boerhaar.

De totale oppervlakte van het gebied is 179.560 m², waarvan 88.385 m² is uitgegeven voor de realisatie van 321 woningen (53 vrijstaand, 110 twee-onder-één-kap, 158 rijwoningen (waaronder 94 huurwoningen)). Het openbaar gebied met een oppervlakte van 91.175 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming Noorder Koeslag

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2017	€ 648.767
Winstneming JR2018	€ 688.915
Winstneming JR2019	€ 238.493
Winstneming JR2020	€ 260.160
Winstneming JR2021	€ 340.937
Winstneming JR2022	€ 117.277
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€ 2.294.549

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Noorder Koeslag (WB)

Bij de afsluiting van het project Noorder Koeslag wordt een reservering getroffen van € 81.000 voor afrondende werkzaamheden die plaatsvinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Noorder Koeslag'. Voor de nog te verwachten opbrengsten (ad € 94.287) is dit ook aan de orde omdat er nog één kavel in optie is.

Wesepe Woningbouw

Vanaf 2010 is een groene, landelijke dorpsuitbreiding op de locaties Tollenaar en Veldwachter gerealiseerd. Het kerkdorp werd met het lintdorp Wesepe verbonden door de ontwikkeling van 36 woningen (21 vrijstaand, 8 twee-onder-een-kap, 7 rijwoningen), fiets- en wandelpaden, waarbij een smalle watergang, de Kleine Vloedgraven, het middelpunt is. De totale oppervlakte van het exploitatiegebied is 78.276 m², waarvan 17.942 m² is uitgegeven. Het openbaar gebied met een oppervlakte van 60.334 is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Daar waar Meente Zuid, Noorder Koeslag en Zonnekamp Oost positieve eindresultaten kennen, laat het project Wesepe Woningbouw een nadelig eindresultaat zien van € 871.495. In de verliesvoorziening is bij de jaarrekening 2022 al rekening gehouden met een bedrag van € 856.338. De verliesvoorziening wordt bij afsluiting verhoogd met het verschil van € 15.157.

Naast de invloed van rente en inflatie is het negatieve saldo mede veroorzaakt door de vertraging in het project. Vanwege de financieel/economische crisis stagneerde de verkoop van de uitgeefbare kavels. In 2012, 2013 en 2014 zijn geen kavels verkocht en in 2015 slechts één kavel. Het uitfaseren van de verkoop brengt extra plankosten met zich mee evenals extra kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Daarnaast is vanaf 2021 tot en met de afsluiting van dit project de inflatie meer dan normaal toegenomen wat een significant verschil heeft veroorzaakt in het te verwachten resultaat van de vigerende GREX. In de nota Rekentechnische uitgangspunten 2022 en 2023 is hierop ingegaan.

Kosten die in het begin van het project werden gemaakt (waaronder bouwrijp maken en aanpassingen bestemmingsplan) zorgden ervoor dat de negatieve rente erg opliep. Hiernaast werden door stagnatie in de verkoop de opbrengsten door de verkoop van gronden later ontvangen dan verwacht. Ook zijn er binnen het project relatief weinig woningen (uitgeefbare grond) ten opzichte van de (ingerichte) openbare ruimte. Bovendien speelde ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Het doel van het project destijds was om een landschappelijke invulling te realiseren met veel groen (landschapstuinen).

Winstneming Wesepe Woningbouw

In dit project is geen sprake van vroegtijdige tussentijdse winstneming.

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten Wesepe Woningbouw

Bij de afsluiting van het plan Wesepe Woningbouw wordt een reservering getroffen van € 35.133 (inclusief de eerder genoemde €15.157 verliesvoorziening) voor de afrondende werkzaamheden die plaatsvinden na de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor 'Nog te betalen post Wesepe woningbouw'. Voor de nog te verwachten opbrengsten is dit niet aan de orde omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd.

De Meente Zuid

Medio 2000 is de exploitatieopzet voor de zuidelijke uitbreiding van het al bestaande bedrijventerrein de Meente, gelegen ten noorden van de kern Olst, vastgesteld. De Meente Zuid beslaat een oppervlakte van 17.131 m². Er zijn in het plangebied acht bedrijfspanden gerealiseerd op 14.971 m². De openbare ruimte van 2.160 m² is opnieuw ingericht en wordt overgedragen aan het programma Openbare Ruimte.

Winstneming De Meente Zuid

In deze grondexploitatie zijn de volgende vroegtijdige tussentijdse winsten bij jaarrekening genomen:

Winstneming JR2019	€ 146.657
Winstneming JR2020	€ 14.594
Winstneming JR2021	€ -26.999
Winstneming JR2022	€ 34.338
Winstneming Totaal (t/m JR2022)	€ 168.690

Reservering voor de nog te maken kosten en opbrengsten de Meente Zuid (BT)

Bij de afsluiting van het plan de Meente Zuid wordt een reservering getroffen van € 24.900 voor afrondende werkzaamheden en overige kosten die ná de administratieve afsluitingsdatum per 1-10-2023 worden gerealiseerd. In de Jaarrekening 2023 wordt voor dit bedrag een voorziening opgenomen voor "Nog te betalen post Meente Zuid".

KADER

- Nota Grondbeleid
- Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

ARGUMENTEN

De raad is bevoegd grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten. Als in een lopende grondexploitatie de laatste uitgaven en opbrengsten concreet in beeld zijn, wordt een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

DRAAGVLAK

De grondexploitaties Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en Meente Zuid kunnen worden afgesloten omdat de werkzaamheden nagenoeg zijn afgerond en de bouw kavels op één kavel na, in de wijk Noorder Koeslag, zijn verkocht. De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn begroot, waarvoor in de boekhouding een voorziening wordt getroffen. Het beheer en onderhoud van het openbaar gebied van bovengenoemde projecten wordt na de administratieve afsluiting overgedragen aan regulier beheer (zie bijlagen). Afstemming heeft plaatsgevonden met team grondzaken, planeconomie, BOR en financiën.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid worden jaarlijks de berekeningen van de grondexploitatieprojecten geactualiseerd. De laatste door de raad vastgestelde herziening dateert van 31-12-2022. Per project wordt een gedetailleerde uitwerking gegeven in de bijlagen "Administratieve afsluiting".

De gemeente is volgens de BBV verplicht bij winstgevendende grexen vroegtijdig tussentijdse winst te nemen volgens het realisatiebeginsel. Deze winst is als 'kosten' in de boekwaarde van de betreffende grondexploitatie opgenomen.

De afgelopen jaren zijn er vroegtijdig tussentijds de volgende winsten per project genomen:

Projectnaam	Winstneming
Zonnekamp Oost WB	235.247
Noorder Koeslag WB	2.294.549
Wesepe WB	-
Meente Zuid BT	168.680
Totaal	2.698.476

Het totaalresultaat op de netto contante waarde (NCW) bij afsluiting van de grondexploitaties is begroot op nadelig € 891.829. Hiervan is in de afgelopen jaren al een bedrag van € 848.284 gereserveerd in de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties'. Het nadelig verschil komt ten laste van de jaarrekening 2023. Bij jaarrekening wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve gemeentelijk grondexploitaties opnieuw berekend.

Ontwikkeling van de grondexploitaties gedurende de looptijd:

Totaal genomen winst gedurende looptijd grondexploitaties	€ 2.698.476
Totaal netto contante waarde grondexploitaties bij afsluiting	- € 891.829
Totale toevoeging aan de algemene middelen gedurende looptijd van de grondexploitaties	€ 1.806.647

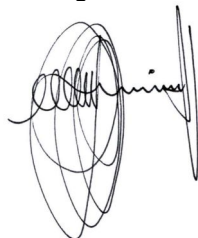
AANPAK/UITVOERING

De grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid afsluiten en financieel verwerken in de financiële administratie en het openbare gebied overdragen aan het Programma Openbare Ruimte.

VOORSTEL

De grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid af te sluiten en financieel te verwerken in de financiële administratie en het openbaar gebied van deze projecten op te nemen in het Programma Openbare Ruimte.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

Informatie in te winnen bij:
Dennis Elshof (Zonnekamp Oost)
Aafke Kuiper (Noorder Koeslag)
Natasja Hulsebos (Wesepe
Woningbouw en Meente Zuid (BT))

Telefoonnummer 14 0570

Onderwerp Besluit tot afsluiting grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder
Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente Zuid

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-11-2023;

gelet op de notitie "BBV Grondbeleid in begroting en jaarstukken" artikel 5.2.1 waarin staat opgenomen dat
*"de bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende
grondexploitatiebegroting ligt bij de raad"*

besluit:

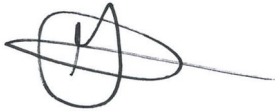
de grondexploitatieprojecten Zonnekamp Oost, Noorder Koeslag, Wesepe Woningbouw en de Meente
Zuid af te sluiten en financieel te verwerken in de financiële administratie; en

het openbaar gebied van deze grondexploitatieprojecten opnemen in het programma Openbare Ruimte.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 4 december 2023.

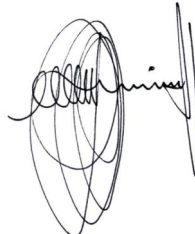
De raad voornoemd,

de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt