

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1289014
Datum: 20-05-2025
Portefeuillehouder: Burgemeester Sijbers en Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist

Onderwerp

Grondexploitatie Woonwagenlocatie Oudelandsedijk Tholen

Voorstel

1. De grondexploitatie berekening Woonwagenlocatie Oudelandsedijk Tholen vast te stellen
2. Voor het verlies op de grondexploitatie een voorziening te vormen en het nadeel van € 711.574,- te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van december 2023 is door de gemeenteraad besloten om een inrichtingstekening voor de nieuwe woonwagenlocatie vast te stellen. Vervolgens is een bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht waarnaar op 18 april 2024 het bestemmingsplan Woonwagenlocatie Oudelandsedijk (ong.) door de gemeenteraad is vastgesteld. In het raadsvoorstel dat ten grondslag lag aan dat besluit is opgenomen dat de gemeente Tholen voornemens is zelf de benodigde grond aan te kopen en bouw- en woonrijp te maken. Inmiddels is de benodigde grond aangekocht en kan overgegaan worden tot uitvoering van werken die nodig zijn ten behoeve van de exploitatie van de locatie. Ten aanzien van de aankoop van de grond hebben wij u eind december 2024 geïnformeerd.

De vastgestelde inrichtingstekening is verwerkt in de grondexploitatietekening. Hierbij moet opgemerkt worden dat op onderdelen is afwijken van de door u vastgestelde inrichtingstekening. Aanpassingen zijn gedaan met het oog op onder andere beheer en onderhoud. De grondexploitatietekening maakt onderdeel uit van de vast te stellen grondexploitatieberekening.

Doelstelling

Met de grondexploitatieberekening voor de woonwagenlocatie aan de Oudelandsedijk te Tholen brengen we in financiële zin in beeld welke kosten en opbrengsten te verwachten zijn. De grondexploitatie ziet uitsluitend toe op kosten en opbrengsten die gerelateerd zijn aan het bouw- en woonrijpmaken van de nieuwe locatie en beëindiging van de oude locatie. Enkele specifieke kostenposten gerelateerd aan de oude/ huidige locatie zijn niet opgenomen. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten van bodemsanering.

Argumenten

1. *Verantwoording uitgaven door het vaststellen van de grondexploitatie.*
Door het vaststellen van de grondexploitatieberekening verantwoorden wij in financiële zin welke uitgaven gedaan worden. Gedurende het proces kan door de gemeenteraad bijgestuurd worden wanneer daar aanleiding toe is. Wanneer afwijkingen ontstaan zal het college deze voorleggen aan de gemeenteraad. Ook zal de grondexploitatieberekening gebruikt worden bij financiële (interne) controles.
2. *Aantonen economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen en het verlies vooraf dekken*
In het Omgevingsrecht is opgenomen dat bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de economische uitvoerbaarheid aangetoond moet worden. Dit kan gedaan worden met een exploitatieplan. Hier mag van afgeweken worden wanneer op een andere wijze voorzien wordt in de economische uitvoerbaarheid. Het door de gemeente vaststellen van een eigen grondexploitatieberekening is een geoorloofde wijze van het aantonen van de economische uitvoerbaarheid. De Algemene reserve niet vrij besteedbaar is ruimschoots toereikend om het nadeel vanuit de grondexploitatie te dekken.

Kanttekeningen en effecten

1. *Geen verantwoording uitgaven bij het niet vaststellen van de grondexploitatieberekening*
Wanneer de gemeente geen vastgestelde grondexploitatie heeft kan het college geen uitgaven doen in het kader van bouw- en woonrijpmaken van de projectlocatie. Te meer omdat het budgetrecht hiervoor bij de gemeenteraad ligt en middels een besluit van de raad toestemming wordt gegeven om uitgaven te doen.
2. *Niet aantonen economische uitvoerbaarheid middels een grondexploitatieberekening en verlies vooraf dekken*
Wanneer geen grondexploitatieberekening wordt vastgesteld waarbij vooraf het verlies wordt gedekt door het treffen van een voorziening is de economische uitvoerbaarheid niet aangetoond. Er wordt dan niet voldaan aan vigerende wet- en regelgeving.

Financiën

Zoals in de grondexploitatieberekening is terug te vinden worden er behoorlijk meer kosten gemaakt dan te verwachten opbrengsten. Op grond van het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient een verlies op een grondexploitatie vooraf te worden gedekt. Om die reden maakt het voorstel tot het dekken van het verlies door het vormen van een voorziening onderdeel uit van dit raadsvoorstel en raadsbesluit.

De relatief lage opbrengsten zijn een raming. Deze raming is gebaseerd op informatie uit de overleggen die wij met verschillende partijen hebben gevoerd. Daarbij kan opgemerkt worden dat grondprijzen voor sociale huur altijd lager zijn dan voor de reguliere koopsector en dat voor een klein gebied verhoudingsgewijs relatief veel kosten gemaakt moeten worden.

Juridische gevolgen

Door vaststelling van de grondexploitatieberekening door de gemeenteraad wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Vervolgens kan worden overgegaan tot uitvoering.

Communicatie

Communicatie zal voornamelijk plaatsvinden tussen de gemeente Tholen, Woningcorporatie Stadlander en de huidige bewoners van de woonwagenlocatie.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad instemt met dit voorstel zal worden overgegaan tot verder voorbereiding en uitvoering van de benodigde werkzaamheden.

Bijlage(n)

De grondexploitatieberekening is als (vertrouwelijke) bijlage bij dit voorstel opgenomen. Wij verzoeken u de exploitatieopzet vertrouwelijk te behandelen.