



## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** L271322  
**Datum raadsvergadering** 1 juli 2021  
**Portefeuillehouder** W.R. Vos

**Onderwerp** Grondexploitatie Mastenbroek II

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de grondexploitatie Mastenbroek II vast te stellen met een voorzien positief resultaat van € 1.342.018 op netto contante waarde en de faciliterende exploitatie Mastenbroek II met een voorzien positief resultaat van € 4.712 op netto contante waarde;
2. in te stemmen met de aankoop van de restgronden, zijnde een nader vast te stellen deel van percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Stoutenburg, sectie D, perceelsnummers 2738 (gedeeltelijk) en 3460 (gedeeltelijk), tegen een koopsom van € 7,50 per vierkante meter (prijspeil 1/1/2020) en een mogelijke nabetaling van € 36,50 per vierkante meter (prijspeil 1/1/2020);
3. in te stemmen met een reservering van € 369.060 voor de inrichting van de restgronden ten laste van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
4. de begrotingswijziging met nummer 2021–1023 vast te stellen.

### Aanleiding

Mastenbroek II is al geruime tijd een potentiële woningbouwlocatie binnen de rode contour. Teneinde in Achterveld te voorzien in een continue bouwstroom aan woningen, is reeds medio 2019 de planontwikkeling van Mastenbroek II opgestart. Dat heeft geresulteerd in het vaststellen van kaders en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling (raadsbesluit van 2 juli 2020) en een stedenbouwkundig voorkeursmodel dat volgt uit participatie met omwonenden en belanghebbenden. Parallel aan de planontwikkeling heeft de gemeente met medegrondeigenaar de Alliantie Ontwikkeling de mogelijkheden tot samenwerking verkend. Daarbij hebben partijen overeenstemming bereikt over een samenwerkingsovereenkomst gericht op de ontwikkeling en realisatie van Mastenbroek II. Deze overeenkomst is op 3 mei 2021 ondertekend.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de gemeente en de Alliantie een gezamenlijke grondexploitatie voeren. Hierbij is de gemeente penvoerder van de grondexploitatie. Dit wil zeggen dat alle inkomsten en uitgaven via de balans van de gemeente lopen. Voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Mastenbroek II is het daarom noodzakelijk om de grondexploitatie te openen. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met de Alliantie. Hetzelfde geldt voor de zogeheten restgronden. Dit is een gedeelte van de gronden buiten de rode contour die geen deel uitmaken van de woningbouwontwikkeling en ook niet als landschapskavels worden verkocht.

## **Doel / Effect**

Het ontwikkelen van Mastenbroek II tot een duurzame locatie voor woningbouw waarbij rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke overgang naar de landschapskavels en de restgronden.

## **Argumenten**

### *1.1 Hiermee wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het nog vast te stellen bestemmingsplan*

In het nog vast te stellen bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Mastenbroek II moet onder meer inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie en faciliterende exploitatie maken hiervan deel uit. Bijlage 1 omvat een toelichting op de exploitatie van Mastenbroek II.

### *1.2 Hiermee ontstaat een financieel toetsingskader voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling*

Met het vaststellen van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van Mastenbroek II waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven.

### *2.1 Hiermee verkrijgt de gemeente de regie over de inrichting van de restgronden*

De gronden binnen het plangebied die buiten de rode contour zijn gelegen, zijn momenteel in eigendom van de Alliantie. De Alliantie heeft de mogelijkheid om landschapskavels mee te verkopen met de particuliere kavels aan de noordrand van het exploitatiegebied. De exacte oppervlakte van de landschapskavels is nog niet bekend en afhankelijk van het ontwerp (goede landschappelijke inpassing) en de interesse vanuit de markt. Maximaal gaat het echter om een oppervlakte van 1,5 hectare. De overige gronden buiten de rode contour worden aangeduid als restgronden. Met de Alliantie is overeengekomen dat deze gronden aan de gemeente worden verkocht. De exacte afbakening en oppervlakte van de restgronden kunnen pas worden bepaald op het moment dat alle landschapskavels zijn uitgegeven. Het gaat daarbij minimaal om 2,23 hectare en maximaal om 3,73 hectare aan restgronden.

Voor de aankoop van de restgronden gelden de volgende, financiële condities:

- De koopprijs voor de restgronden is € 7,50 per vierkante meter op prijspeil 1-1-2020. Dit betreft de huidige, agrarische waarde van de gronden. De koopprijs wordt eenmalig per jaar, op 1 januari, geïndexeerd met een percentage van 1,5%.
- Als binnen 15 jaar na notariële levering van de restgronden een deel hiervan de planologisch-juridisch geborgde bestemming 'Wonen' krijgt, dan is de gemeente voor dat deel een nabetaling verschuldigd van € 36,50 per vierkante meter op prijspeil 1-1-2020. De nabetaling wordt eenmalig per jaar, op 1 januari, geïndexeerd met een percentage van 1,5%.

De aankoop van de restgronden is voorzien in 2025. Gegeven de indexatie van de koopprijs en de nog nader vast te stellen oppervlakte van de restgronden, wordt thans een afgeronde aankoopprijs voorzien van minimaal € 180.000 en maximaal € 300.000. Een toekomstige bestemmingswijziging van de restgronden naar 'Wonen' wordt momenteel niet voorzien. Mocht dit binnen de aangegeven termijn van 15 jaar toch plaatsvinden, dan is voor de ontwikkeling naar woningbouw sprake van een nabetaling op de koopprijs en daarmee een interessante inbrengwaarde van in totaal € 44,00 per vierkante meter op prijspeil 1-1-2020.

Met de toekomstige aankoop van de restgronden verkrijgt de gemeente de volledige regie op de invulling van deze gronden. Een denkbare invulling is bijvoorbeeld de nog te realiseren wateropgave voor Mastenbroek I of extra waterberging ten behoeve van de waterrobuustheid van Achterveld, al dan niet in combinatie met een uitloopgebied. De planvorming voor de invulling van de restgronden zal plaatsvinden in relatie tot de verdere ontwikkeling/realisatie van Mastenbroek II en de uitgifte van de landschapskavels. Ten aanzien van een benodigd krediet voor de definitieve inrichting van de restgronden zal te gelegener tijd een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan.

### *3.1 Hiermee sorteert de gemeente voor op dekking voor de inrichting van de restgronden*

Zoals eerder aangegeven vindt de planvorming voor de invulling van de restgronden plaats in relatie tot de verdere ontwikkeling/realisatie van Mastenbroek II en de uitgifte van de landschapskavels. Ten aanzien van een benodigd krediet voor de definitieve inrichting van de restgronden zal daarom te gelegener tijd een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan. Vooruitlopend wordt echter wel voorgesteld om een bedrag van € 369.060 te reserveren binnen de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene voeding aan de reserve vanuit het resultaat van grondexploitatie Mastenbroek II. Als gevolg van de voorziene voeding en de reservering is het begrotingseffect voor de reserve saldoneutraal. Het voordeel van de reservering is dat thans wordt voorgesorteerd op financiële dekking voor de inrichting van de restgronden. Indien blijkt dat de voorziene kosten lager uitvallen dan € 369.060, dan zal bij de toekomstige kredietaanvraag een deel van de reservering vrijvallen. Als het echter de verwachting is dat de kosten voor de inrichting hoger uitvallen dan € 369.060, dan zal de volledige dekking van de kosten volgen uit de kredietaanvraag.

### *4.1 Begrotingswijziging*

In de begrotingswijziging is rekening gehouden met het openen van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie, de inbreng van de boekwaarde op de gemeentelijke gronden, de inbreng van de boekwaarde op de gemeentelijke voorbereidingskosten, de toerekenbaarheid van interne plankosten, de aankoop van de restgronden en de samenhang met de Algemene Reserve Grondbedrijf en de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

### **Tegenargument / Alternatieve scenario's**

Met het voeren van de grondexploitatie is sprake van het nemen van risico. Het voeren van een grondexploitatie houdt in dat gedane investeringen moeten worden terugverdiend uit de grondverkoop. De noodzakelijke voorinvesteringen zitten hierbij vooral in het bouwrijp maken en de planontwikkeling. Om risico's te beperken zijn de volgende maatregelen genomen:

- De grondexploitatie is behoudend opgezet waarbij onder meer een ruime post aan onvoorziene kosten is opgenomen en bij de grondopbrengsten wordt uitgegaan van het overeengekomen minimumbedrag.
- Een groot deel van de kosten en risico's binnen de grondexploitatie wordt voor 50% gedeeld met medeparticipant de Alliantie.

Voor een nadere toelichting op de risico's wordt verwezen naar bijlage 1.

Indien de gemeenteraad niet instemt met het vaststellen van de grondexploitatie en de aankoop van de restgronden, dan kan het college de samenwerkingsovereenkomst met de Alliantie niet uitvoeren. De samenwerkingsovereenkomst zal dan worden ontbonden. Partijen moeten dan opnieuw onderhandelen over de wijze waarop Mastenbroek II tot ontwikkeling kan worden gebracht.

**Risico's**

Voor een nadere toelichting op de risico's van de grondexploitatie wordt verwezen naar paragraaf 11 in de toelichting (bijlage 1).

**Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet in het (financieel) kunnen realiseren van Mastenbroek II. De grondexploitatie zal worden opgenomen in de cyclus waarbij alle grondexploitaties van de gemeente worden geactualiseerd. Het actualisatierapport wordt jaarlijks aan de gemeenteraad aangeboden.

**Bijlagen**

1. Grondexploitatie Mastenbroek II
2. Begrotingswijziging 2021-1023

**Het college van de gemeente Leusden,**

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester