RAADSVOORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2021073014

AGENDANUMMER: 04

Commissie Algemene Zaken en Control op 25 november 2021

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststellen grondexploitatie Loverbosch fase 3a	--	7 december 2021	21.12.xx	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
De gemeente is bezig met de ontwikkeling van het woningbouwplan Loverbosch fase 3. Omdat het project wordt uitgevoerd onder actief grondbeleid is het noodzakelijk dat een grondexploitatie wordt vastgesteld.

Beslispunten
1. De grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Loverbosch fase 3a vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies;
3. de geheimhouding op de genoemde stukken te bekrachtigen.

Inleiding
Naar aanleiding van de vaststelling van de Versnellingsagenda woningbouw door de gemeenteraad in maart 2021 zijn we gestart met de planvorming voor de derde fase van Loverbosch. De urgentie van deze woningbouwontwikkeling is evident, zeker als we kijken naar de belangstelling die er is voor de laatste woningen in Loverbosch fase 2 en de snelheid waarmee deze woningen verkocht worden. In de eerste helft van 2022 verwachten we de laatste grond in dit plan uit te geven. Daarna hebben we in Asten geen (grootschalige) woningbouwplannen meer waar direct woningen gebouwd kunnen worden.

Inmiddels is een eerste concept stedenbouwkundig plan voor Loverbosch fase 3 gereed. Alvorens we hiermee naar buiten kunnen treden dient de verkeerskundige- en stedenbouwkundige onderbouwing hiervan nog afgerond te worden. Zodra deze onderbouwing gereed is, zullen we de commissie Ruimte informeren over het plan en de te nemen vervolgstappen.

Vooruitlopend hierop willen we de grondexploitatie voor Loverbosch fase 3a vast laten stellen door de gemeenteraad. Enerzijds omdat met de vaststelling van de grondexploitatie budgetten beschikbaar worden gesteld waarmee de verdere planuitwerking en -ontwikkeling volledig afgerond kunnen worden en we de snelheid er in kunnen houden. Anderzijds omdat we in 2021 reeds kosten hebben gemaakt en nog zullen maken voor de planontwikkeling en het in het kader van de verantwoording voor de jaarrekening 2021 wenselijk is dat hier een door de raad vastgestelde grondexploitatie aan ten grondslag ligt.

Fasering Loverbosch fase 3 in twee deelfasen (fase 3a en fase 3b)
Zoals we reeds in de Versnellingsagenda woningbouw hebben aangegeven, is het ons inziens niet wenselijk om het hele plan Loverbosch fase 3, bestaande uit minimaal 250 woningen, in één keer in procedure te brengen. We zouden hiermee namelijk andere woningbouwplannen kunnen belemmeren. Om die reden starten we met Loverbosch fase 3a, bestaande uit zo'n 180 grondgebonden woningen. Fase 3b bestaat uit 70 tot 90 woningen (deels meerlaags, deels grondgebonden en deels innovatieve, vraaggerichte woonvormen) en wordt opgestart zodra de uitgifte van fase 3a redelijk gevorderd is. Op die manier kunnen we een mooi bouwtempo blijven realiseren met in acht name van de andere woningbouwplannen in onze gemeente.

Wat willen we bereiken
Het vaststellen van een grondexploitatie is geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een effectieve grondexploitatie en gebiedsontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de bouw van maximaal 180 woningen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de financiën is het doel van het project dat de grondexploitatie tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd.

Wat gaan we daarvoor doen
De grondexploitatie is een inschatting van potentiële kosten en opbrengsten, In tijd uitgezet. In de voor u ter inzage liggende memo "Toelichting grondexploitatie Loverbosch fase 3a" wordt kort ingegaan op de opzet, onderliggende uitgangspunten en het resultaat van de exploitatie. In de grondexploitatie, welke tevens voor u ter inzage ligt, vind u de gehele exploitatieopzet. In de grondexploitatie is tevens inzichtelijk gemaakt in welk jaar we verwachten welke kosten te maken (en daaraan gerelateerd welke activiteiten we wanneer verwachten uit te voeren).
Een grondexploitatieberekening bevat gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Derhalve worden deze documenten uitsluitend onder geheimhouding (art. 10 Wob en art. 25 Gemw.) beschikbaar gesteld en is het noodzakelijk dat de documenten waarnaar verwezen wordt in een besloten deel van de vergadering behandeld worden.

Mogelijke alternatieven
Ten behoeve van een project als dit is het noodzakelijk een grondexploitatie vast te stellen. Inmiddels is er een concept stedenbouwkundig plan gereed, op basis waarvan een globale inschatting gemaakt kan worden van de kosten en opbrengsten en de looptijd van het project. Om te voorkomen dat steeds voorbereidingskredieten door uw raad ter beschikking moeten worden gesteld, wordt thans voorgesteld om de totale grondexploitatie voor het project vast te stellen.

Risico's
Omdat een grondexploitatie in alle gevallen een inschatting is van de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten, zijn er altijd (financiële) risico's aan verbonden. Voor een verdere beschrijving van de risico's van deze grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlagen bij dit voorstel.

Communicatie
Zoals eerder aangegeven bevat de grondexploitatieberekening gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Wat mag het kosten
Zoals in het vorenstaande al is aangegeven is het uitgangspunt dat de grondexploitatie voor dit project tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd. De begroting zal worden gewijzigd conform de voorliggende grondexploitatie.

Na vaststelling door uw raad vormt de grondexploitatie de verdere financiële basis voor de uitvoering van het project. Omdat de grondexploitatie altijd een momentopname is, zal bewaking en bijstelling gedurende de looptijd van het project steeds nodig zijn. Het is binnen de grondexploitatie gebruikelijk de budgetten bij vaststelling van de jaarrekening steeds door de raad te laten actualiseren. Mocht hiertoe aanleiding zijn, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene omstandigheden met grote financiële gevolgen, dan kan aanpassing meerdere keren per jaar plaats vinden.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
1. Raadsbesluit (2021073070)

Ter inzage (vertrouwelijk, niet op site):
1. Grondexploitatie Loverbosch fase 3a (2021076642)
2. Memo toelichting grondexploitatie Loverbosch fase 3a (2021076594)

p.vandenoetelaar@asten.nl

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststellen grondexploitatie Loverbosch fase 3	7 december 2021	21.12.xx

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 november 2021 met zaaknummer 2021073014;

gehoord het advies van de commissie Algemene zaken en Control van 25 november 2021;

besluit:

1. de grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Loverbosch fase 3a vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies;
3. de geheimhouding op de genoemde stukken te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 7 december 2021.

De raad voornoemd,

griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk