

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In te stemmen met het in exploitatie nemen van de plannen Ary Schefferstraat, Gravenstraat, Heetveldsweg, De Savornin Lohmanstraat en G T Rietveldstraat;
2. De door het college d.d. 1 november 2022 (BenW - 2209539) opgelegde geheimhouding op de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT- 84003 en INT-84163) op grond van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo te bekrachtigen.
3. De grondexploitatiebegrotingen voor de locaties Ary Schefferstraat, Gravenstraat, Heetveldsweg, De Savornin Lohmanstraat en G T Rietveldstraat conform de specificatie grondexploitatie (INT-84163) vast te stellen;
4. De navolgende kredieten ter beschikking te stellen- ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering:
 - Ary Schefferstraat 520.081 euro
 - Gravenstraat 707.918 euro
 - Heetveldsweg 844.468 euro
 - De Savornin Lohmanstraat 246.423 euro
 - G T Rietveldstraat 512.591 euro;
5. Voornoemde kredieten te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten en uit een te treffen voorziening van € 373.434;
6. De lasten die samenhangen met de noodzakelijke te treffen verliesvoorziening (€ 373.434,-) ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2022.
7. De begroting 2022 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 29 november 2022,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: P. Jonkman
Datum: 29 november 2022
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling exploitatiebegroting ontwikkeling Heetveldsweg, De Savornin Lohmanstraat, Ary Schefferstraat, Gravenstraat en GT Rietveldstraat
Portefeuillehouder	A. Maathuis

Samenvatting raadsvoorstel

Het College van B&W heeft u in juni 2022 geïnformeerd over haar voornemen 5 locaties te willen gaan ontwikkelingen, om daarmee te voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. in totaal 64 woningen. Wij vragen bij deze of u kunt instemmen met het gaan realiseren van deze 5 grondexploitaties, te weten de locaties Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, De Savornin Lohmanstraat, G T Rietveldstraat en de Gravenstraat.

Wij stellen u derhalve voor de grondexploitaties voor deze locaties vast te stellen, een krediet beschikbaar te stellen van in totaal € 2.831.482,- ter financiering van de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten en uit een te treffen voorziening van **€ 373.434,- ten laste van het begrotingssaldo 2022.**

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met het in exploitatie nemen van de plannen Ary Schefferstraat, Gravenstraat, Heetveldsweg, De Savornin Lohmanstraat en G T Rietveldstraat;
2. De door het college d.d. 1 november 2022 (BenW - 2209539) opgelegde geheimhouding op de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT 84003 en INT-84163) op grond van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo te bekrachtigen.
3. De grondexploitatiebegrotingen voor de locaties Ary Schefferstraat, Gravenstraat, Heetveldsweg, De Savornin Lohmanstraat en G T Rietveldstraat conform de specificatie grondexploitatie (INT-84163) (geheimhouding opgelegd) vast te stellen;
4. De navolgende kredieten ter beschikking te stellen- ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering:
 - Ary Schefferstraat 520.081 euro
 - Gravenstraat 707.918 euro
 - Heetveldsweg 844.468 euro
 - De Savornin Lohmanstraat 246.423 euro
 - G T Rietveldstraat 512.591 euro;
5. Voornoemde kredieten te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten en uit een te treffen voorziening van € 373.434;
6. De lasten die samenhangen met de noodzakelijke te treffen verliesvoorziening (€ 373.434,-) ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2022.
7. De begroting 2022 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Het College van B&W heeft u in juni 2022 geïnformeerd over haar voornemen 5 locaties te willen ontwikkelingen, om daarmee te voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. in totaal 64 woningen. Wij vragen bij deze of u kunt instemmen met het gaan realiseren van deze 5 grondexploitaties, te weten

de locaties Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, De Savornin Lohmanstraat, G T Rietveldstraat en de Gravenstraat.

Wij stellen u derhalve voor de grondexploitaties voor deze locaties vast te stellen, een krediet beschikbaar te stellen van in totaal € 2.831.482,- ter financiering van de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten en ter dekking van het begrote tekort van 2 grondexploitaties een voorziening te treffen van € 373.434,- ten laste van de reserve grondbedrijf.

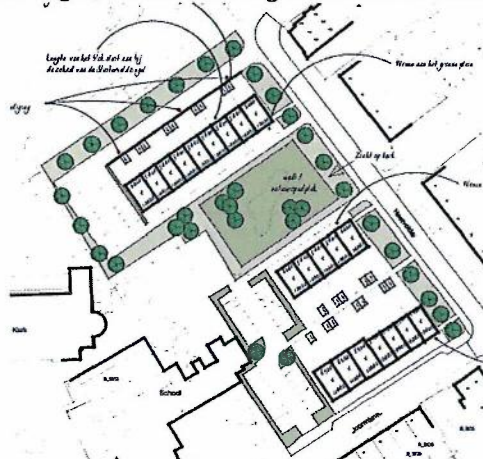
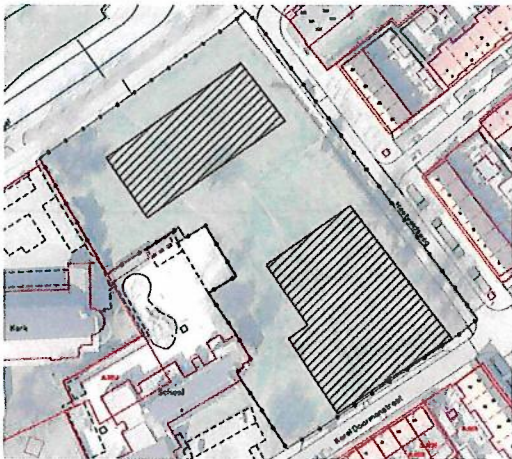
De 5 grondexploitaties tezamen kennen per saldo een begroot tekort van € 139.101,- op contante waarde. Echter, conform de BBV voorschriften moeten verliezen direct en in zijn geheel worden genomen, maar mogen begrote winsten pas worden genomen, als deze zijn gerealiseerd. Vandaar dat de financiële resultaten van de 5 grondexploitaties niet mogen worden gesaldeerd.

Op de 5 locaties zal bouwgrond worden geproduceerd ten behoeve van in totaal 64 grondgebonden woningen. Vanwege een bestaande bouwclaim zal deze bouwrijpe grond worden aangeboden aan Hegeman Bouwgroep B.V.

Met de realisatie van de woningen wordt ingezet op woningen in een woningtypologie die aansluit bij de huidige vraag op de woningmarkt, namelijk de starters en doorstromers.

Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve ingezet op woningen voor het start- en middensegment. De woningen zijn energieneutraal en doordat een aantal woningen gelijkvloers zijn, zijn deze ook levensloopbestendig.

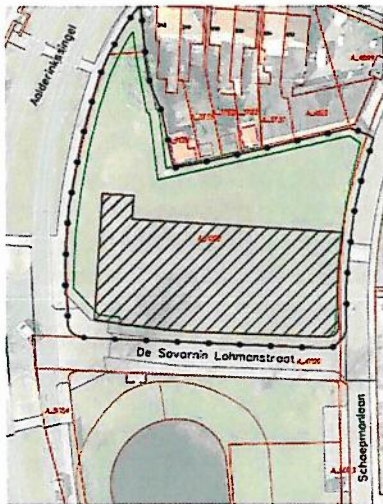
Het plan Heetveldsweg is circa 0,8 hectare groot, met ruim 0,3 hectare uitgeefbare bouwgrond t.b.v. 21 woningen en wordt omsloten door de Sluiversveldsingel, Heetveldsweg en de Karel Doormanlaan.



Het plan Ary Schefferstraat is ruim 0,4 hectare groot, met bijna 0,25 hectare uitgeefbare bouwgrond t.b.v. 10 woningen en wordt omsloten door de Ary Schefferstraat en de Jan Tooropstraat.



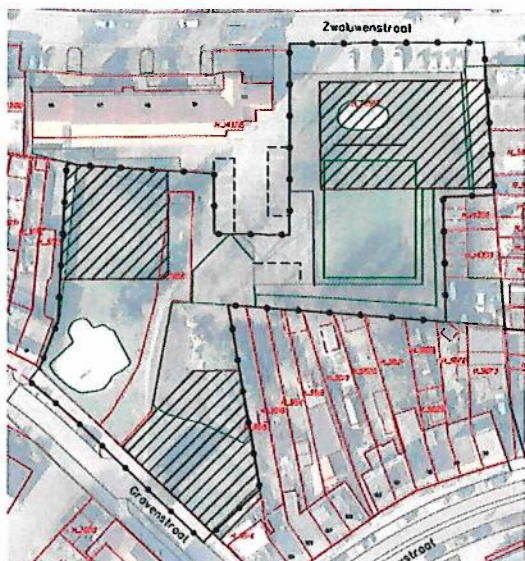
Het plan De Savornin Lohmanstraat is bijna 0,3 hectare groot, met ruim 0,1 hectare uitgifbare bouwgrond t.b.v. 8 woningen en wordt omsloten door de Aalderinkssingel en de Schaeppmanlaan.



Het plan G T Rietveldstraat is ruim 0,45 hectare groot, met bijna 0,2 hectare uitgifbare bouwgrond t.b.v. 11 woningen en wordt omsloten door de G T Rietveldstraat, J.J.P. Oudstraat en W.M. Dudokpad



Het plan Gravenstraat is ruim 0,5 hectare groot, met bijna 0,2 hectare uitgifbare bouwgrond t.b.v. 14 woningen en wordt omsloten door de Gravenstraat en de Zwaluwenstraat.



Om tot ontwikkeling van de gebieden te kunnen komen dient uw raad in te stemmen met de beoogde ontwikkeling van deze locaties en derhalve de grondexploitaties hiervoor vast te stellen. De bestemmingsplannen, die ten behoeve van deze ontwikkelingen moeten worden gewijzigd, zullen t.z.t. ter vaststelling worden voorgelegd aan uw raad.

Beoogd effect

Met de beoogde ontwikkeling krijgen de braakliggende percelen een woonbestemming die aansluit op de bestaande, omliggende bebouwing.

Argumenten voor

1.1 en 4.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen.

Conform het Besluit Begroting van Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient uw raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat uw raad instemt met het gaan realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plan- en uitvoeringskosten. Als de grondexploitatie een verlieslatende begroting kent, dan zal uw raad tevens akkoord moeten gaan met het treffen van een verliesvoorziening ter dekking van het begrote tekort.

1.2 Met de ontwikkeling wordt een bouwclaim ingelost.

Ruim tien jaar geleden is aan Hegeman Bouwgroep B.V. een bouwclaim verleend, waarmee de gemeente zich heeft verplicht tot het aanbieden van 160 bouw kavels in bestemmingsplan Waterrijk. Nu het plan Waterrijk niet door is gegaan, is er gekeken naar een andere inlossing van de bouwclaim. Een gedeelte van deze bouwclaim kan ingelost worden met het aanbieden van de bouwgrond, die op deze 5 locaties zal worden geproduceerd. Het aanbieden en de verkoop van de bouwpercelen vindt plaats onder de gebruikelijke voorwaarden en met inachtneming van de Algemene Verkoopvoorwaarden. Voor de goede orde: de ontwikkelaar heeft met een bouwclaim het recht aangeboden bouwgrond te kopen, maar is daartoe niet verplicht. Nadat uw raad de grondexploitaties heeft vastgesteld, kunnen o.a. verkoopovereenkomsten worden aangegaan.

1.3 Aansluiting woningbouwopgave.

Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van de Woningbouwprogrammering en -planning. Met het realiseren van deze 5 grondexploitaties wordt voorzien in de grote behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen.

2.1. Conform de Gemeentewet artikel 25, lid 3, moet de gemeenteraad de geheimhouding bekrachtigen "in de eerstvolgende vergadering" na het aan de raad overleggen van de stukken door het college."

De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT- 84003 en INT-84163) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Bekrachtiging van de geheimhouding door de gemeenteraad is noodzakelijk om de opgelegde geheimhouding te laten voortduren. Indien geen bekrachtiging plaatsvindt vervalt de door het college opgelegde geheimhouding.

2.2. Het niet nakomen van geheimhouding is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Kanttekeningen

1.1 Als de raad de grondexploitaties niet vaststelt, kunnen de beoogde ontwikkelingen niet worden gerealiseerd.

Wanneer uw raad de grondexploitaties niet vaststelt en daarmee niet instemt met de realisatie van deze projecten, dan kan op deze locaties niet worden voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen.

1.2 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Om de woningbouw op de 5 locaties mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De eerste stap is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij eenieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze in te dienen.

De betreffende bestemmingsplannen zullen u te zijner tijd ter vaststelling worden aangeboden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het totale plangebied van de 5 grondexploitaties is ruim 2,4 hectare groot met ruim 1,4 hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en ruim 1,0 hectare uitgeefbare bouwgrond ten behoeve van 64 woningen.

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim € 2,8 mln. inclusief prijsstijging en rente. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit milieukundige onderzoeken, het opruimen en verwijderen van begroeiingen en verharding, kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en voorbereiding en toezicht daarop en de planontwikkeling.

De kosten worden grotendeels gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond. Deze opbrengsten zijn in de grondexploitatiebegroting, conform de vastgestelde begrotingssystematiek, begroot op ruim € 2,68 mln.

Per saldo kennen de 5 grondexploitaties tezamen derhalve een begroot tekort van ca. 0,14 mln.

Twee grondexploitaties kennen een begroot verlies van € 373.434,-. Ter dekking van dit tekort dient een verliesvoorziening te worden getroffen.

Drie grondexploitaties zijn naar verwachting winstgevend. Echter, deze geraamde winst, ter grootte van € 234.333,-, mag pas ter zijne tijd worden genomen, naar rato van de voortgang in de realisatie.

Ten behoeve van het administreren van de kosten en opbrengsten van deze grondexploitaties zal er per locatie een complex in de financiële administratie van het grondbedrijf worden geopend. Over de voortgang van de grondexploitatie zal jaarlijks worden gerapporteerd in het MPG en in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening en de najaarsrapportage.

De grondexploitaties zien er samengevat als volgt uit:

Grondexploitaties	plangebied (m2)	verharding, groen, water	uitgeefbaar (m2)	aantal woningen	
Heetveldsweg	8.150	5.105	3.045	21	
Schefferstraat	4.150	1.682	2.468	10	
Savornin Lohman straat	2.660	1.510	1.150	8	
Rietveldstraat	4.530	2.740	1.790	11	
Gravenstraat	5.024	3.186	1.838	14	
Totaal	24.514	14.223	10.291	64	
Grondexploitaties	Kosten	Opbrengsten	Resultaat	Resultaat op Cw per 1-1-2022	
	op eindwaarde	op eindwaarde	op eindwaarde	Winstgevend	Verlieslatend
Heetveldsweg	844.468	852.600	8.132	7.663	-
Schefferstraat	520.081	700.078	179.997	166.289	-
Savornin Lohman straat	246.423	310.500	64.077	60.381	-
Rietveldstraat	512.591	460.925	-51.666	-	-48.686
Gravenstraat	707.918	363.294	-344.625	-	-324.748
Totaal	2.831.482	2.687.396	-144.086	243.333	-373.434
		-144.086			-139.101

Vervolg

Naar verwachting zal het project in de periode 2023-2028 worden uitgevoerd en afgerond.

Bijlagen

- Grondexploitaties (INT-84163)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen