Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0030

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststellen en openen grondexploitatie Terpen 2
Nummer voorstel	:	RVB21-0030
Datum voorstel	:	13 april 2021
Portefeuillehouder(s)	:	Mevr. Ir. Ing. P.T.C. Koenders en Dhr. P.A.M. van der Velden
Contactpersoon	:	De heer L.W. van den Bulk
Afdeling	:	R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	:	L.W.vandenBulk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277539
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

a. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage bij het raadsvoorstel, genaamd 'Toelichting grondexploitatie Terpen 2', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
b. In te stemmen met:
- het openen en vaststellen van de grondexploitatie Terpen 2 vanaf 2021;
- voor 2021 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 227.000;
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Het voorstel is openbaar. Op de bijlage 3 is geheimhouding opgelegd.

Samenvatting:

Met dit voorstel voor het vaststellen en openen van de grondexploitatie Terpen 2 wordt een verdere bijdrage geleverd aan het via deelplannen realiseren van een zo goed mogelijk werkende woningmarkt waarbij vraag en aanbod binnen de mogelijkheden zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, en waarbij een gevarieerd en onderscheidend woningaanbod wordt gerealiseerd. Het in exploitatie nemen van Terpen 2 zorgt voor een positief effect op de schuldenlast en een bijdrage aan de algemene reserve.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	20210317 De Markiezaten te ontwikkelen delen	Bijgevoegd
2.	20210317 Terpen 2 opzet en ruimtegebruik	Bijgevoegd
3.	20210317 Toelichting grondexploitatie Terpen 2	Geheim
4.	Begrotingswijziging Terpen 2	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0030

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	27 mei 2021
Nummer	:	RVB21-0030
Onderwerp	:	Vaststellen en openen grondexploitatie Terpen 2

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

a. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage bij het raadsvoorstel, genaamd 'Toelichting grondexploitatie Terpen 2', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
b. In te stemmen met:
- het openen en vaststellen van de grondexploitatie Terpen 2 vanaf 2021;
- voor 2021 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 227.000;
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Inleiding

De gemeente heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangrijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten.

Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke programmatische opzet is geregeld die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt. Planeconomie bewaakt daarbij de waardering van gronden, de fasering van kosten en opbrengsten en de risico's daarbij.

In 2016 heeft de raad besloten om de gronden van de Meander 2, Terpen 2, Wal 2 en Spaensche Scharen onder te brengen in de Materiële Vaste Activa (hierna te noemen MVA), als strategische grondposities. Vanuit de geldende voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording, hierna BBV) zijn deze MVA posities in 2019 getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. In 2019 is daarbij besloten door de raad om de grondexploitatie Meander 2 te openen. Daarnaast heeft de raad besloten Wal 2 als grondexploitatie uiterlijk in 2021 vast te stellen, en Terpen uiterlijk in 2023.

De realisatie van de woningbouw binnen Meander 2 en Terpen 1 loopt zeer voorspoedig. De woningbouw hier vindt grotendeels plaats op basis van afspraken met BPD. Met BPD is eveneens al een voorschot genomen op de ontwikkeling binnen Terpen 2. U heeft januari 2021 ingestemd met de verkoopovereenkomst betreffende

Zuidrand fase 2, gelegen binnen Terpen 2. Deze verkoopovereenkomst is gesloten onder de voorwaarde dat de gemeenteraad nog dient in te stemmen met het in exploitatie brengen van Terpen 2. Dit voorstel voorziet daarin.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De gemeente heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangrijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten. Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke programmatische opzet is geregeld die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt.
Met dit voorstel wordt een verdere bijdrage geleverd aan het via deelplannen realiseren van een zo goed mogelijk werkende woningmarkt waarbij vraag en aanbod binnen de mogelijkheden zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, en waarbij een gevarieerd en onderscheidend woningaanbod wordt gerealiseerd.

Uitwerking voorstel

Met de beoogde grondexploitatie Terpen 2 wordt uitgegaan van totaal ca 100 (koop)woningen. Zowel in de Zuidrand als op enkele Terpen wordt ingezet op royale (half)vrijstaande woningen, inspelend op de actuele behoefte in de woningmarkt. De te ontwikkelen percelen binnen Terpen 2 zijn weergeven in de kaartbijlage.
In de gemeentelijke woningbouwprogrammering staan momenteel nog ca 140 woningen gereserveerd voor Terpen 2. Met dit voorstel komt dus tevens woningbouwproductie beschikbaar voor andere (binnenstedelijke) locaties.

Zoals gemeld zijn voor de percelen Zuidrand fase 2 al verkoopafspraken gemaakt. Wij verwachten medio 2021 tevens tot verkoopafspraken te komen over Zuidrand fase 3. Met de woningen op de gemeentelijke Terpen wordt ingespeeld op de behoefte aan particuliere bouwkavels. Het voordeel van particuliere kaveluitgifte is dat dit flexibel mee kan bewegen met de vraag uit de woningmarkt, tegen gunstige en relatief stabiele opbrengsten.

Consequenties van het voorstel

De verschillende onderdelen uit dit voorstel sluiten aan bij de bepalingen van het BBV en onze lijn om te streven naar een solide beleid en transparantie. De financiële gevolgen zullen via bijgevoegde begrotingswijziging in de begroting worden verwerkt. Door het vaststellen en openen van de grondexploitatie Terpen 2 wordt de boekwaarde van deze strategische grondpositie in 2021 overgeheveld van de MVA en overgebracht naar de grondexploitatie waar de boekwaarde als inbrengwaarde zal worden verwerkt. De grondexploitatie Terpen 2 laat aan het einde van de looptijd in 2028 een positief resultaat zien van € 4.060.000.

<u>Effect op risicoprofiel en weerstandsvermogen</u>
Het risicoprofiel over de grondexploitaties is onderdeel van het weerstandsvermogen en wordt elk jaar opnieuw bepaald. Hiervoor is een blokkering opgenomen in de Algemene reserve. Met het openen en ook bij het afsluiten van grondexploitaties verandert de hoogte van dit risicoprofiel. Met het openen van de grondexploitatie Terpen 2 zal de hoogte van het risicoprofiel voor 2021 toenemen met € 778.000.

Schuldenlast
Het in exploitatie nemen van Terpen 2 zorgt voor een positief effect op de schuldenlast omdat er tot 2026 jaarlijks een positieve cashflow is. In 2027 en 2028 worden er nog kosten gemaakt zonder dat er nog opbrengsten tegenover staan waardoor er een beperkte negatieve cashflow ontstaat. Met deze kasstromen wordt reeds rekening gehouden in de prognoses van de ontwikkeling van de schuldenlast zoals die in de begroting 2021-2024 zijn opgenomen.

Geheimhouding van stukken
Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in nog te voeren onderhandelingen is geheimhouding opgelegd door het college van Burgemeester en wethouders op de bijlage bij het raadsvoorstel, genaamd 'Toelichting grondexploitatie Terpen II', ingevolge van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 Gemeentewet.

Duurzaamheid

Alle woningen krijgen geen gasaansluiting meer en worden met de laatste BENG-normen energieneutraal gerealiseerd. Met BPD zijn we in gesprek om de centrale terp met een zo klein mogelijke milieu-impact te realiseren. BPD is immers medeondertekenaar van de City Deal circulair en conceptueel bouwen.
Deze City Deal richt zich op 3 thema's:

• Ten eerste biobased bouwen. Woningen worden voor een groot deel gebouwd met hernieuwbare materialen. Bijvoorbeeld hout, bamboe en stro. Maar ook, hennep, wol, algen en mycelium kunnen belangrijke grondstoffen worden voor de bouw. Zo wordt CO2 opgeslagen in gebouwen. Biobased materialen zijn ook licht. Daardoor kan elektrisch bouwmaterieel worden gebruikt, waarbij geen uitstoot plaatsvindt.
• Ten tweede richten ontwikkelende partijen zich op conceptueel en industrieel bouwen. Woningen worden in de fabriek gebouwd en op de bouwplaats in elkaar gezet. Dit zorgt voor een kortere bouwtijd, hogere woningkwaliteit en minder afval en transportbewegingen.
• Tot slot wordt gekeken naar de financiering van circulair bouwen. Naar de looptijd van investeringen en de restwaarde van een gebouw aan het einde van zijn levensduur. Een gebouw wordt nu in 30 jaar vaak naar nul afgeschreven. Ook andere soorten waarden, zoals de verbetering van het binnenklimaat en de luchtkwaliteit worden meegenomen. Zo draagt de bouw bij aan de gezondheid en productiviteit van mensen en aan een leefbare stad. Ook bij de uitgifte van de bouwkavels door de gemeente zullen we bekijken hoe deze thema's zijn mee te geven.

Risico paragraaf

In onderstaande tabel wordt een toelichting gegeven op de risico's.

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	X			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	X			
3. Imago gemeente	X			
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid	X			
6. Financiën			X	
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering	X			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				X

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
10.		Onvoldoende ambtelijke capaciteit voor RO en vergunningen	Vertraging bij gronduitgifte en afgifte vergunningen	College, ambtelijk opdrachtgever en projectleider.

Alternatieven

Indien u besluit de grondexploitatie Terpen 2 niet vast te stellen en te openen blijft deze strategische grondpositie binnen de MVA en komen er in dat plandeel geen woningbouwontwikkelingen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. J.L.A.M. Rutten

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0030

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 april 2021, nr. RVB21-0030;

BESLUIT:

a. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage bij het raadsvoorstel, genaamd 'Toelichting grondexploitatie Terpen 2', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
b. In te stemmen met:
- het openen en vaststellen van de grondexploitatie Terpen 2 vanaf 2021;
- voor 2021 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 227.000;
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2021

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. E.P.M. van der Meer	Dhr. dr. F.A. Petter