gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
10 oktober 2019
Nr 19-130

Zaaknummer
705717

Onderwerp: Grondexploitatie Rozelaar Odijk

Aan de raad,

Onderwerp
Grondexploitatie Rozelaar Odijk

Gevraagde beslissing
1. Een grondexploitatie te openen voor de locatie Rozelaar in Odijk
2. De grondexploitatie Rozelaar met een positief resultaat op 1-1-2021 van € 57.395,- vast te stellen
3. Een aanvullend krediet van € 52.436,- beschikbaar te stellen.

Grondslag
Raadsbesluit 22 november 2018 "Voorbereidingskrediet ontwikkeling Rozelaar Odijk"
Notitie Grondexploitatie 2016

Inleiding
De tweede dierenweide aan de Rozelaar in Odijk heeft reeds een woonbestemming voor drie woningen en is in het bezit van de gemeente. Het voornemen van LEKSTEDEwonen is om op deze locatie sociale woningbouw te realiseren. Via een projectafwijkingsbesluit zal de woonbestemming dan van 3 naar 12 woningen worden uitgebreid. Hiermee kan worden voorzien in de grote behoefte naar sociale huurwoningen.
Met behulp van het eerder verstrekte voorbereidingskrediet van € 70.000,- zijn de omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weide en de veldonderzoeken inmiddels afgerond en kan binnenkort de dierenweide worden verplaatst. Om het volledige kostenverhaal in beeld te krijgen van de oude situatie naar de nieuwe situatie is een grondexploitatie voor de ontwikkeling opgesteld.

Beoogd effect
De grondexploitatiebegroting voor de ontwikkeling aan de Rozelaar vaststellen.

Argumenten
1.1 Raad bevoegd grondexploitatie te openen
Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.
Dit is een stellige uitspraak vanuit de Notitie Grondexploitatie 2016. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.

2.1 Raad bevoegd om grondexploitatie vast te stellen
Met het besluit van de Raad op 22 november 2018 is voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de ontwikkeling Rozelaar in Odijk. Hiermee zijn de afgelopen maanden diverse werkzaamheden verricht. In de grondexploitatie zijn de totale kosten en opbrengsten in beeld gebracht om van de oude naar de nieuwe situatie te komen, waarmee duidelijk is welk aanvullend krediet nog

beschikbaar gesteld moet worden. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, het resultaat is verwerkt in de grondexploitatiebegroting.

2.2 Positief resultaat grondexploitatie
Voor het bouwrijp maken van de voormalige dierenweide is € 87.296,- geraamd. Met de geraamde planontwikkelingskosten van € 35.140,- en de kosten voor voorbereiding & toezicht op de uitvoering van € 11.890,- komen de totaal geraamde kosten op € 122.436,-.
Vanwege het eerder verstrekte voorbereidingskrediet van € 70.000,- (raadsbesluit 22-11-2018) wordt er nog een aanvullend krediet gevraagd van € 52.436,- om alle werkzaamheden te kunnen uitvoeren voorafgaand aan de grondverkoop.
In het kader van de 'Intentieovereenkomst realisatie en exploitatie sociale huurwoningen in de gemeente Bunnik' ontvangt de gemeente een grondprijs van € 15.000,- per sociale huurwoning. Voor de beoogde 12 woningen komt dit neer op een opbrengst van € 180.000,-. Hiermee komt de (positieve) eindwaarde op 1 januari 2021 op € 57.395,- (totale opbrengst van € 180.000,- verminderd met totale kosten € 122.436,-).

3.1 Aanvullend krediet gedekt uit opbrengst verkoop woningen
In het kader van de rechtmatigheid dient een aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld. Dit krediet wordt gedekt door de opbrengst verkoop woningen van € 180.000,- .

Kanttekeningen
1.1 Programmarisico
De huidige bestemming van de 'oude weide' betreft een woonbestemming voor 3 woningen. Via een projectafwijkingsbesluit wordt gepoogd dit aantal te vermeerderen naar 12 woningen. Er bestaat een mogelijkheid dat dit projectafwijkingsbesluit wordt afgewezen. Dan blijft de bestemming op 3 woningen staan. In dit geval zullen 3 koopwoningen gerealiseerd worden. Verwachting is dat de dan te realiseren opbrengsten voldoende zullen zijn voor de afdekking van de kosten. Om die reden wordt dit niet als risico gezien.

1.2 Planschade
Omdat de beoogde bebouwing binnen de vastgestelde bouwregels blijft qua omvang en hoogte, wordt er van uit gegaan dat er van planschade geen sprake zal zijn. Het is echter mogelijk dat omwonenden toch planschade menen te ervaren en hier aanspraak op maken. Dit kan extra kosten met zich meebrengen die zich op voorhand niet eenvoudig laten inschatten. De kans hierop wordt echter klein geacht.

Kosten, baten en dekking
Met de samenwerkingsovereenkomst van 11 december 2018 tussen LEKSTEDEwonen en de gemeente Bunnik voor de ontwikkeling Rozelaar is afgesproken welke onderzoeken beide partijen gaan uitvoeren voordat er een vervolgovereenkomst in de vorm van een grondverkoopovereenkomst wordt gesloten. De financiële haalbaarheid betreft één van deze onderzoeken, die met dit voorstel wordt vastgesteld.

Uitvoering
Op maandag 3 juni 2019 is er een inloopbijeenkomst geweest voor de geïnteresseerden, specifiek voor de nieuwbouw aan de Rozelaar in Odijk. Daarnaast worden de omwonenden apart geïnformeerd over de werkzaamheden voor de aanleg van de wadi. De laatste stap is het doorlopen van de projectafwijkingsprocedure om een groter woningaantal mogelijk te maken. Gedurende deze procedure hebben omwonenden de mogelijkheid om bezwaar te maken.

Bijlagen
1. Exploitatieopzet Rozelaar

Odijk, 2 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

de secretaris	de burgemeester,
dhr. mr. G. Veenhof	dhr. R. van Bennekom

gemeente Bunnik

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		Digitaal beschikbaar bij griffie
Onderwerp	*Grondexploitatie Rozelaar Odijk*	JA
Bijgevoegde stukken		JA
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W	Het college besluit: 1. De raad voor te stellen een grondexploitatie te openen voor de locatie Rozelaar in Odijk 2. De raad voor te stellen om te besluiten om de grondexploitatie Rozelaar met positief resultaat op 1-1-2021 van € 57.395 vast te stellen. 3. De raad voor te stellen om een aanvullend krediet van €52.436 beschikbaar te stellen.	
Datum besluit B&W	02-07-2019	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden	Graag uitsluitend behandelen in het technisch overleg van het Open Huis in verband met vertrouwelijke financiële informatie.	
Gewenste planning		
Open Huis	19-09-2019	
Raad	10-10-2019	
Uiterste datum Raad		
Agenda Commissie		
Datum bespreking	03-09-2019	
Opmerkingen	Graag uitsluitend behandelen in het technisch overleg van het Open Huis in verband met vertrouwelijke financiële informatie.	

gemeente Bunnik

Nummer
Nr 19-130
705717

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2019;

b e s l u i t :

1. Een grondexploitatie te openen voor de locatie Rozelaar in Odijk
2. De grondexploitatie Rozelaar met een positief resultaat op 1-1-2021 van € 57.395 vast te stellen
3. Een aanvullend krediet van €52.436 beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 oktober 2019,

De griffier,

Dhr. A. Anthonissen

De voorzitter,

dhr. R. van Bennekom