Zaaknummer: 4063-2022

Documentnummer: 4063-2022:446021

Raadsvergadering d.d. 10 maart 2022

Aan de raad,

Onderwerp
Grondexploitatie woningbouwplan De Klokkengieterij

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulensteen

Beslispunten
De raad wordt voorgesteld te besluiten:

a. voor het negatieve resultaat van het project Klokkengieterij een verliesvoorziening te treffen van € 152.000,- te dekken uit de Reserve Grondexploitaties;
b. ondanks dit negatief resultaat in het kader van artikel 169 lid 4 Gemw geen bedenkingen kenbaar te maken inzake de ondertekening van de anterieure overeenkomst De Klokkengieterij door het college.

Samenvatting
Binnen de herontwikkeling Klokkengieterij in Aarle-Rixtel is ook sprake is van een gemeentelijke grondpositie, met hierop een voorgenomen transformatie naar woningen en voorgenomen gemeentelijke werkzaamheden t.a.v. bouw- en woonrijpmaken. Hiervoor is het nodig een grondexploitatie te openen. De te verwachte eindwaarde per 31 december 2024 is - € 152.000,- (negatief). Voorgesteld is om dit negatief resultaat te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Aanleiding
Er is nog geen grondexploitatie geopend voor de gemeentelijke locatie binnen de ontwikkeling Klokkengieterij. Aangezien er in de herontwikkeling ook sprake is van een gemeentelijke grondpositie, met hierop een voorgenomen transformatie naar woningen en voorgenomen gemeentelijke werkzaamheden t.a.v. bouw- en woonrijpmaken, is het nodig een grondexploitatie te openen. De planvorming en samenwerkingsafspraken zijn nader verkend en bekend. Het te verwachten resultaat is hierdoor op dit moment redelijk realistisch te berekenen.

Het college is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (lees in dit verband: het aangaan van een anterieure overeenkomst). Indien het college weet dat het aangaan van de anterieure overeenkomst financiële gevolgen kan hebben voor de gemeente, dan dient het krachtens artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet, eerst de gemeenteraad de gelegenheid te bieden om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Deze gelegenheid is geboden tijdens de behandeling van het plan in de commissie ruimtelijk domein d.d. 16 februari 2022. Gezien de commissie-brede steun voor het woningbouwplan en de brede aanvaarding van het negatief financieel resultaat, stelt het college voor om geen bedenkingen kenbaar te maken inzake de ondertekening van de anterieure overeenkomst. Zodra het onderhavig besluit is genomen, zal het college overgaan tot ondertekening van deze overeenkomst.

Beoogd effect en/of resultaat

- Herontwikkeling en transformatie van de voormalige Klokkengieterij in Aarle-Rixtel en toevoeging van 63 wooneenheden;
- Uitgifte van bouwrijpe grond als onderdeel van de samenwerkingsafspraak met Interesting Vastgoed op basis van de gunning en ontwikkelingscompetitie in 2019.
- Een financieel kader voor de herontwikkeling van de locatie en het voorzien in het te verwachte verlies.

Argumenten

1.1 Het voeren van een grondexploitatie is verplicht conform het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV);
1.2 Het voorziet in een financiële dekking van de voorgenomen herontwikkeling.

De gemeentelijke grondexploitatie bepaalt het financiële kader voor de herontwikkeling van de locatie en voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling en realisatie. De grondexploitatie is tevens nodig om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van De Klokkengieterij.

Kanttekeningen

Gemaakte en geraamde kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling, enkel voor rekening van gemeente Laarbeek, zijn vermeld in de grondexploitatie(rapportage). Deze wordt op de gebruikelijke wijze voor de raad geheim ter inzage gelegd bij de Griffie.

De gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten vloeien hoofdzakelijk voort uit de gestelde voorwaarden van de ontwikkelcompetitie en de gunning. Dit is transparant en marktconform verlopen, marktpartijen zijn uitgenodigd en konden hieraan deelnemen. Gemeente heeft de ontwikkeling via uitnodigingsplanologie opgezet. Ze brengt haar eerder verworven grond in en financiert op haar deel het bouw- en woonrijp maken om tot een stedenbouwkundig optimaal en haalbaar geheel te komen. Het gemeentelijk grondgebied maakt daarmee onderdeel uit van een grotere en complexe ontwikkeling door een ontwikkelende marktpartij (Interesting Vastgoed). Deze partij staat aan de lat staat voor het bouw- en woonrijpmaken, de instandhouding en invulling van het Rijksmonument en het realiseren van 63 woningen rondom. Extra mogelijkheden voor betaalbaar wonen in Aarle-Rixtel zijn hierbij onderdeel van het programma, evenals een geborgde toekomstbestendigheid van het Rijksmonument.

De te treffen gemeentelijke verliesvoorziening leidt tot een begrotingswijziging. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2024 per saldo wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 152.000,-. Hierbij wordt nadrukkelijk aangetekend dat dit saldo is gebaseerd op een aantal aannames. Met name de geraamde kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn hier bepalend. De daadwerkelijke kosten voor bouw- en woonrijpmaken zullen voortkomen uit een aanbestedingsprocedure die te zijner tijd zal worden opgestart. Bovendien is in de exploitatieberekening een bedrag van € 92.571,- ingerekend voor ambtelijke begeleidingskosten.

Vervolgstappen

Na vaststelling door de raad, zal de voorliggende grondexploitatie worden toegevoegd aan de portefeuille grondexploitaties. Deze zal dan voor het eerst bij de jaarrekening 2021 (in 2022)

worden verantwoord in de beleidscyclus. Tevens kan op basis van dit besluit de anterieure overeenkomst worden aangegaan met Interesting Vastgoed.

Voor woningbouwplan De Klokkengieterij bereidt het college tevens de benodigde bestemmingsplanprocedure voor. Het college verwacht het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen in het tweede kwartaal van 2022, nadat een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Grondexploitatieberekening Klokkengieterij e.o. van StoutGroep (GEHEIM)

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden