Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Planexploitatie [redacted]

Opsteller	Pieternel Blankenstein	**Collegebesluit**	16 november 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	22 december 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Met toepassing van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van het raadsvoorstel tot vaststellen van de gewijzigde planexploitatie, alsmede op de als geheim aangeduide planexploitatie, te bekrachtigen, anders vervalt de geheimhouding. De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering.

Op [redacted] heeft de gemeenteraad de planexploitatie [redacted] Na een lang proces van onderlinge afstemming, weinig voortgang en aanhoudende verschillen van inzicht is gebleken dat de belangen van partijen (blijvend) te ver uit elkaar liggen en heeft [redacted] de overeenkomst te willen ontbinden en haar grondpositie [redacted] over te willen dragen aan de gemeente, waarna de gemeente de herontwikkeling [redacted] zelf ter hand kan nemen

---

Voorstel

1. Met toepassing van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van het raadsvoorstel tot vaststellen van de gewijzigde planexploitatie, alsmede op de als geheim aangeduide planexploitatie, te bekrachtigen.
2. De geheimhouding op te heffen na aktepassering.
3. In te stemmen met de gewijzigde planexploitatie [redacted] en deze vast te stellen.

Aanleiding
Op [redacted] heeft de gemeenteraad de planexploitatie [redacted] vastgesteld. Voor de vaststelling van deze planexploitatie [redacted] kenbaar gemaakt hun bezit aan de gemeente te willen verkopen. De condities [redacted] waren destijds voor de gemeente echter geen aanleiding voor aankoop van het totale bezit. Een aankoop tegen een prijs gebaseerd op een (te) hoge vraagprijs was voor de gemeente geen optie. [redacted]

Opgesteld door Pieternel Blankenstein, 21 61, p.blankenstein@nijmegen.nl [redacted]

[redacted]

[redacted] Waar in het verleden juist gekozen is voor een samenwerking [redacted] geven de huidige condities waaronder het aanbod [redacted] is gedaan aanleiding tot aankoop van de resterende grondpositie.

Tussen de gemeente en [redacted] is overeenstemming bereikt over de aankoop van de resterende grondpositie [redacted] Aankoop door de gemeente is pas mogelijk na vaststelling van de gewijzigde planexploitatie [redacted] door de gemeenteraad.

Beoogde impact

Een integrale herontwikkeling van [redacted] binnen de gemeentelijke kaders waarbij het belang [redacted] een belangrijk uitgangspunt is. Het toevoegen van wonen en werken dan wel verplaatsing van werken om elders in de stad woningen te kunnen toevoegen. Dit voorstel draagt bij aan de ambities uit de stadsbegroting:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

En aan de doelen:

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

[redacted]

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- Met het overnemen van de grondpositie kan naast het te realiseren ontwikkelprogramma (wonen en bedrijvigheid) aansluiting worden gezocht bij de visie van de gemeente [redacted]

Argumenten

1.1 Aangeduide onderdelen (geel gemarkeerd) in het raadsvoorstel alsmede de gewijzigde planexploitatie worden door de raad onder geheimhouding vastgesteld

Op grond van artikel 10, lid 2 sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen en artikel 10, lid 2 sub g: "het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden" legt het college de raad geheimhouding op.
Bij een blijvende samenwerking [redacted] – wanneer de gemeenteraad niet instemt met de gewijzigde planexploitatie – wordt met openbaarmaking van dit voorstel met bijbehorende bijlagen de juridische positie van de gemeente Nijmegen in gevaar gebracht en wordt de gemeente benadeeld en [redacted] bevoordeeld met informatie uit dit voorstel. Daarnaast is het bedrijfsbelang van de betrokken verkopende partij [redacted] in het geding en dient te worden beschermd. Daarbij gaat het om bescherming van bedrijfsgegevens, positie gebruiker(s) en financiële belangen en dient ervoor te worden gezorgd dat de betrokken verkopende partij als eerste kan kennisnemen van de bestuurlijke beslissing omtrent een transactie.

2.1 De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering

Na aktepassering is de grondpositie zowel economisch als juridisch overgedragen aan de gemeente en zijn de omschreven risico's met betrekking tot geheimhouding niet meer van toepassing.

3.1 De gemeente heeft na overname 100% zeggenschap en staat aan het roer om te sturen op haar inhoudelijke ambities

[redacted] Dit moet onder andere leiden tot een andere belangenafweging en voortgang in het proces. [redacted] Ook kan op een andere manier invulling worden gegeven aan de [redacted], het toevoegen van bedrijfs- en maatschappelijke functies. Hierbij kan worden gedacht aan aantallen, locatie, oppervlakte, uitstraling en doelgroepen. [redacted]

[redacted]

[redacted]

3.3 De herontwikkeling [redacted] wordt een integrale gebiedsontwikkeling
Door de overname van de grondpositie [redacted] ontstaat de kans [redacted] te maken, waarbij naast het toevoegen van functies zoals wonen, werken en maatschappelijk ook gekeken wordt naar de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen etc. [redacted]

3.4 Er blijft sprake van een positief financieel resultaat
Hierbij is ook rekening gehouden met het opvangen van risico's. Ook ontstaat meer financiële ruimte voor het invullen van wensen uit de omgeving en andere onvoorziene zaken. [redacted] De gewijzigde planexploitatie, op basis van de overname van de grondpositie [redacted], is financieel gunstiger dan de actuele planexploitatie, sluit positief en biedt ruimte om te verbeteren en / of tegenvallers (van beperkte omvang) op te vangen.

De opbrengsten uit de verkoop van de beoogde (bouw)percelen zijn mede door derden beoordeeld en worden als reëel beschouwd.

Kanttekeningen
1.1 De gemeente Nijmegen ontwikkelt voor eigen rekening en risico [redacted]
Gebaseerd op onze ervaringen in de afgelopen periode is duidelijk geworden dat de exploitatie [redacted] vele, soms onverwachte, aandachtspunten kent. Indien hier, na overname, sprake van zal zijn, moet de gemeente deze geheel zelfstandig ter hand nemen.

3.1 Zonder bestemmingsplanwijziging is een sluitende planexploitatie niet mogelijk.

3.1 Wijziging van de bestemming naar bedrijventerrein is niet opgenomen in Regionaal Programma Werklocaties

[redacted]

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging moet nog worden voorgelegd aan het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties en getoetst worden aan het geldende RPW-beleidskader.

4.1 De gemeentelijke kosten kunnen alleen worden terugverdiend uit de verkoop van de woningen, de te herbestemmen bedrijfs- en woningbouwkavels en bestaand onroerend goed.

Financiën
De door de gemeente te maken kosten worden verantwoord binnen de gewijzigde planexploitatie [redacted] De kosten omvatten de aankoop [redacted] Daarnaast veranderen, door de wijziging van de gemeentelijke rol, de kosten en opbrengsten aanzienlijk. Veel van de kosten die normaal gesproken door, of namens, [redacted] gemaakt zouden worden zijn nu onderdeel van de eigen planexploitatie. Dat geldt uiteraard ook voor de betreffende opbrengsten. De kosten die gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken van de aan te kopen percelen, en tevens de percelen die al onderdeel waren van de overeenkomst, zijn verwerkt in de nieuwe planexploitatie. Er is budget gereserveerd voor diverse saneringen en het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Diverse onderdelen, zoals de ontsluiting van het toekomstige bedrijfskavel, zijn nader uitgewerkt en de geraamde kosten maken onderdeel uit van de planexploitatie. Aangezien de gemeentelijke organisatie ook verantwoordelijk wordt voor de verder planuitwerking en begeleiding is het plankosten budget verhoogd. [redacted] De beschikbare budgetten bieden, binnen kaders, de ruimte om nadere afwegingen te maken.

[redacted] De huidige exploitatie houdt eveneens rekening met de opbrengst van de eigen percelen maar tevens met de gehele grondopbrengst die ontstaat naar aanleiding van de beoogde bestemmingsplanwijziging (naast de opbrengst van diverse kavels / woningen ook de opbrengst uit verkoop van kavels voor bedrijventerrein en zorgvastgoed).
Uitgangspunt is dat de herontwikkeling [redacted] voor de gemeente minimaal neutraal moet verlopen. De voorliggende planexploitatie sluit op een positief saldo van ca € 78.000. Afhankelijk van de verdere planuitwerking en te maken afwegingen zal dit resultaat nog wijzigen.

Vervolg
Na besluitvorming door zowel het college als de raad is de koopovereenkomst [redacted] gesloten. Vervolgens wordt de overeenkomst ook van gemeentezijde ondertekend en voorgelegd aan de notaris voor levering. Juridische en economische levering van de grondpositie [redacted] aan de gemeente Nijmegen zal na positieve besluitvorming door de raad in december 2021 plaatsvinden. De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering.

De omwonenden worden vervolgens geïnformeerd en [redacted]

[redacted]

dat moet passen binnen de vastgestelde gewijzigde planexploitatie door de raad. Daarna zullen we van start gaan met het proces om te komen tot een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Ook hierbij betrekken wij de omgeving. Verantwoording over de uitvoering (financieel en inhoudelijk) nemen we mee in de jaarlijkse VGP. Na onherroepelijk worden bestemmingsplan wordt gestart met de realisatie.

Bijlagen

- Collegevoorstel (onderdelen onder geheimhouding vastgesteld)
- De gewijzigde planexploitatie [redacted]