

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2022 193989-2022

Onderwerp:

Grondexploitatie Centriclocatie

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Projectmanagement

H.J. Oosterhuis, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie 'Weerdingerstraat-Centriclocatie' vast te stellen .
2. Voor de werkzaamheden hiervoor een uitvoeringskrediet van €1.402.180,- exclusief BTW beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen grondverkoop.
3. Het verwachte nadelig resultaat van €51.432,- te dekken uit de getroffen voorziening "grondvoorraad" onderdeel "Weerdingerstraat-Centriclocatie".
4. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 opgelegde geheimhouding voor de grondexploitatie 'WeerdingerstraatCentric locatie' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Bijlage(n)

1. Grondexploitatie 'Weerdingerstraat-Centriclocatie' (ligt onder geheimhouding ter inzage)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie 'Weerdingerstraat-Centric locatie' (ligt onder geheimhouding ter inzage)
3. Overzicht plangebied.

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 30 augustus en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2022	193989-2022

1. Inleiding

Op 30 november 2021 is het college akkoord gegaan met het treffen van voorbereidingen om de ‘centric’ te kunnen ontwikkelen. Het college heeft uitgesproken om 54 woningen in de middenhuur te realiseren op deze locatie. De voorbereidingen zijn getroffen en er is op hoofdlijnen overeenstemming met de ontwikkelende partij voor deze locatie. Om de ontwikkeling een stap verder te brengen is een financieel kader nodig. Daarom is voor deze locatie een grondexploitatie opgesteld. Op basis van dit kader kunnen de noodzakelijke werkzaamheden gedaan worden en kan de kavel uiteindelijk uitgegeven worden.

2. Beoogd effect

Het primaire effect van dit besluit is dat de raad een financieel kader vaststelt. Indien de gemeenteraad de grondexploitatie positief besluit is het vervolgens mogelijk om de locatie te ontwikkelen en een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van middenhuur in Emmen. Dit sluit aan bij de doelen uit de aankomende woonvisie.

3. Argumenten

1.1. *Om de ontwikkeling van deze kavel mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.*

De ontwikkeling van deze kavel is een gemeentelijke ontwikkeling. Er zijn hiervoor gronden benodigd, die vervolgens als bouwrijpe kavel worden uitgegeven aan de ontwikkelende partij. Deze manier van werken wordt een grondexploitatie genoemd, en is een vorm van actief grondbeleid. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt dit beslispunt voorgesteld aan de gemeenteraad.

1.2. *Om de woningen mogelijk te maken moeten financiële kaders afgestemd worden met de raad*

Een grondexploitatie is een balans tussen begrote kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie (Bijlage 1) worden deze tegen elkaar afgezet. De grondwaarde is residueel bepaald door de taxateur. Daarnaast kent deze locatie veel historische kosten (sanering en sloop van de voormalige gemeentereiniging). Deze kosten worden gezamenlijk met eventuele voorzieningen verwerkt in de grondexploitatie. Door de grondexploitatie te openen en vast te stellen zijn de kaders waarbinnen de gronden kunnen worden uitgegeven vooraf duidelijk. De gemeente dan aan de slag om te zorgen dat de gronden binnen de kaders bouwrijp gemaakt kunnen worden en vervolgens uitgegeven aan een projectontwikkelaar. Deze zal vervolgens de woningen realiseren.

2.1. *Dit zijn de benodigde middelen om tot uitvoering over te gaan.*

In de grondexploitatie is opgenomen welke kosten en opbrengsten verwacht worden. De raad is bevoegd om de middelen uit de grondexploitatie beschikbaar te stellen aan het college om tot uitvoering over te gaan. Van deze middelen kunnen we de planologisch-juridische stappen zetten, alsook de uitvoering van het civieltechnische werk.

3.1. *dit is het bedrag dat niet gedekt kan worden binnen deze grondexploitatie.*

De grondverkoop weegt in deze grondexploitatie (net) niet op tegen de verwachte te maken kosten en de historische boekwaarde van deze locatie. Daarom is een voorziening getroffen om deze kosten te dekken in de “grondvoorraad”, onderdeel “Weerdingerstraat-Centric-locatie”. Het tekort wordt ten laste gebracht van deze al aanwezige voorziening.

4.1 *Geheimhouding dient op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet bekrachtigd te worden*

De raad moet de geheimhouding in de eerstvolgende vergadering na dit collegebesluit bekrachtigen. Dat betekent voorafgaand aan de inhoudelijke behandeling. Daarom is er een beslispunt ter bekrachtiging van de geheimhouding opgenomen.

4. Kanttekeningen

1.1. De financiële opbrengsten van de grondexploitatie zijn onvoldoende voor een sluitende grondexploitatie.

De verwachte financiële resultaten van de grondexploitatie 'Weerdingestraat-Centric locatie zijn (beperkt) negatief. De kosten die gemaakt moeten worden voor de realisatie wegen niet op tegen de verwachte opbrengsten van kaveluitgifte. Dit heeft zijn oorsprong in historische kosten die op deze locatie zijn gemaakt. Grondbeleid heeft ten doel om maatschappelijke resultaten te realiseren via gronduitgifte. Om die reden weegt in deze grondexploitatie het maatschappelijk resultaat zwaar. De voorgenomen kaveluitgifte draagt bij aan de ontwikkeling van de middenhuur in gemeente Emmen. Daarnaast is er al een voorziening opgenomen in de post "grondvoorraad" onderdeel "Weerdingerstraat-Centric-locatie". Deze al getroffen voorziening kan worden aangesproken om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. het Didam-arrest zorgt voor onzekerheid in deze transactie.

In het zogenoemde Didam-arrest is bepaald dat overheden in beginsel alle grondverkoop openbaar moeten maken en partijen gelijke kansen moeten geven om mee te doen. Er zijn enkele uitzonderingen hierop mogelijk. Als op voorhand duidelijk is dat maar één partij de ontwikkeling kan doen kan deze partij geselecteerd worden. Hieraan moeten objectieve en redelijke criteria ten grondslag liggen. In deze ontwikkeling is hiervoor gekozen, omdat deze ontwikkelaar als enige partij een verwante locatie kan laten transformeren. Dit past goed in de ruimtelijke visie op dit gebied. Daarom is overgegaan tot publicatie en heeft ieder kennis kunnen nemen van de gepubliceerde verkoop. Op 1 juli j.l. is door de gemeente in het Gemeenteblad de voorlopige selectie bekendgemaakt. Er zijn geen reacties binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn. Daarmee is naar alle waarschijnlijkheid voldaan aan het Didam-arrest.

5. Financiën

Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van €1.402.180,- excl. BTW benodigd. Dit bedrag staat in de grondexploitatie opgenomen. Daartegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de verkopen van de kavels. Er resteert een verlies van € 51.432,- op startwaarde. Hiervoor is een voorziening getroffen die uit de voorraad strategische gronden komt en overgeheveld wordt. Het mogelijke tekort is hiermee direct afgedekt.

6. Uitvoering

Na de vaststelling van dit voorstel wordt een aantal trajecten parallel ingezet. Allereerst wordt de grond (intern) verworven. Ook kunnen de benodigde overeenkomsten in orde gemaakt worden. Daarnaast wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Tot slot kan de benodigde sanering uitgevoerd worden. De beoogde ontwikkelaar zal de gesprekken met de omgeving op zich nemen. Tot slot kan dan, als de grond bouwrijp is gemaakt (fysiek en planologisch), de kavel verkocht worden.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 30 augustus 2022.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2022 193989-2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2022;

besluit:

1. De grondexploitatie 'Weerdingerstraat-Centriclocatie' vast te stellen .
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringskrediet van €1.402.180,- exclusief BTW beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen grondverkoop.
3. Het verwachte nadelig resultaat van €51.432,- te dekken uit de getroffen voorziening “grondvoorraad” onderdeel “Weerdingerstraat-Centriclocatie”.
4. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 opgelegde geheimhouding voor de grondexploitatie 'Weerdingerstraat-Centriclocatie' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2022.

De wnd.griffier,

De voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout