



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

**75 JAAR**  
**VRJHEID**

## **Raadsvergadering d.d. 17 december 2020**

Voorstelnummer 4-2021

Agendanummer b8

Zaaknummer Z20079297

Onderwerp: Raadsvoorstel exploitatie 't Kraaiennest Oosthuizen

Portefeuillehouder: Wethouder Koning

Aan de raad.

### **Gevraagde beslissing**

1. Kennisnemen van de door het college opgelegde voorlopige geheimhoudingsplicht op en van de volgende stukken behorende bij 'Grondexploitatie 't Kraaiennest Oosthuizen 2020':
  - a. Gedetailleerde grondexploitatie, d.d. 16 september 2020 (Bijlage 1) (GEHEIM TER INZAGE)
  - b. Bijlage 2 toelichting en bijlage 3 civiele raming (GEHEIM TER INZAGE); zoals bedoeld in artikel 25, tweede en derde lid van de Gemeentewet;
2. De voorlopige geheimhoudingsplicht te bekrachtigen en op te leggen op de in punt 1 genoemde stukken, zoals bedoeld in artikel 25, vierde lid van de Gemeentewet;
3. De bijgevoegde grondexploitatie 't Kraaiennest Oosthuizen 2020 vast te stellen met een verwacht negatief resultaat van € 55.000.
4. Een krediet voor de plan en uitvoeringskosten beschikbaar te stellen van € 700.000.
5. Een verliesvoorziening te vormen voor het nadelige saldo van € 55.000 en deze te dekken door een onttrekking aan de bestemde reserve grondexploitatie.

### **Samenvatting**

Eind 2019 is het vastgoed verkocht aan Tunnelpad B.V.. Het plan is om op deze locatie 10 starterswoningen en 18 doorstroomwoningen te realiseren.

De ontwikkelaar heeft bij zijn bieding aangegeven dat de openbare ruimte geen onderdeel uitmaakt van het bod. De afgelopen maanden is gebleken dat de kosten van het aanleggen van de openbare ruimte (zowel bouw- als woonrijp maken) vele malen hoger is dan aanvankelijk werd aangenomen.

Met het aanleggen van de openbare ruimte door de gemeente, waarbij de gemeente dus bouwrijpe grond maakt en verwerkt, moet er een grondexploitatie vastgesteld worden door de gemeenteraad. Omdat de grondexploitatie negatief sluit wordt uw raad gevraagd om het tekort aan te vullen.

### **Onderbouwing en alternatieven**

Eind 2019 is middels een openbare verkoop het vastgoed verkocht aan de Ontwikkelcombinatie voor €785.000 euro k.k. exclusief het aanleggen van de openbare ruimte.

De kosten voor het aanleggen van de openbare ruimte is ingeschat op €491.500,-. Dit is hoger dan ten tijde van bieding verondersteld werd. Om maximale grip te houden op de kosten gaan we als gemeente de openbare ruimte zelf aanleggen. De aanpassing aan de riolering blijkt immers (ook) complex.

Als de gemeente de openbare ruimte aanlegt, en daarmee bouwrijpe grond maakt en verwerkt, moet er volgens de regels een grondexploitatie opgezet worden en vastgesteld worden door de gemeenteraad.



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR  
VRJHEID

Er wordt een krediet van € 700.000,- gevraagd. Dit bedrag bestaat uit €491.500,- inclusief de plankosten en inflatiecorrectie.

### **Financiële aspecten**

Ten behoeve van financieel inzicht is de grondexploitatie met toelichting en civiele raming 't Kraaiennest Oosthuizen bijgevoegd in geheime bijlagen. Hierin komen aan de order de kosten- en opbrengstenbatenspecificatie en het saldo op eindwaarde. De grondexploitatie heeft op 31 december 2024 een negatief saldo van € 55.000,--. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied worden gedekt uit de verkoop van de grond. Het te kort kan gedekt worden uit de post 'reserve grondexploitatie'.

Ten behoeve van de verkoop van de grond is een koopovereenkomst gesloten.

De ontwikkelingen binnen 't Kraaiennest betreffen het vervangen van een school met openbare ruimte naar woningbouw met daarbij nieuwe openbare ruimte. Er is sprake van areaalvermindering voor de gemeente Edam- Volendam. Er zal ca 440 m2 minder openbare ruimte worden aangelegd. De besparing op de beheerskosten voor de openbare ruimte zijn in deze fase nog niet exact te bepalen maar zijn minimaal.

### **Juridische consequenties**

Tijdens het beoordelen van de bieding is aangenomen dat de openbare ruimte conform inschatting van de ontwikkelaar voor € 250.000,-- aangelegd zou kunnen worden. We hadden echter op dat moment kunnen voorzien, door zelf een calculatie te maken, dat deze kosten niet reëel waren. Dat betekent dat we niet op basis hiervan de beoogde samenwerking kunnen verbreken, als we dat zouden willen. Daarnaast zal verbreken een schadevergoeding betekenen, een nieuwe procedure, die ook extra kosten met zich meebrengen. Om maximale grip te houden op de kosten, adviseren we om de openbare ruimte zelf aan te leggen. Daarnaast blijkt de aanpassing van de riolering zo complex dat we dit als gemeente ook liever in eigen hand houden.

Op grond van artikel 25 gemeentewet is geheimhouding gelegd op

- de als bijlagen bijgevoegde grondexploitatie met toelichting en civiele raming van 't Kraaiennest Oosthuizen.

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (WOB):

- lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1 a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- lid 2, sub g, het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden nadat woningbouw van het plan 't Kraaiennest Oosthuizen is gerealiseerd. In ieder geval niet eerder dan 1 januari 2024.



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

**75 JAAR**  
**VRJHEID**

### **Relatie P+R**

Het college heeft er voor gekozen om de realisatie van de P+R los te knippen van de bouwontwikkeling. Dit is mede ingegeven door onvoldoende middelen om de P+R en toegangsbrug te realiseren. De herontwikkeling van Kraaiennest zal in haar eigen parkeerbehoefte voorzien. Voor de P+R wordt momenteel onderzocht of op een andere manier in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, waarbij rekening wordt gehouden met de laatste ontwikkelingen en het bestaande budget.

### **Gevolgte procedure**

De Grondexploitatie is opgesteld door de planeconoom met input van de projectleider, de technisch adviseur en programmamanager Projecten en afgestemd met Financieel Beheer.

De grondexploitatie wordt ieder jaar herzien.

### **Bijlagen**

**Bijlage 1 (geheim) grondexploitatie Kraaiennest Oosthuizen**

**Bijlage 2 (geheim) toelichting grondexploitatie Kraaiennest Oosthuizen**

**Bijlage 3 (geheim) civiele raming Kraaiennest Oosthuizen**

Edam-Volendam, d.d. 10 november 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,  
H. van der Woude

de burgemeester,  
L.J. Sievers.