RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2021047559

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststellen grondexploitatie Heusden-Oost fase 3	-3-	9 november 2021	21.11.10	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
De gemeente is bezig met de ontwikkeling van de derde fase van de woonwijk Heusden-Oost. Omdat het project wordt uitgevoerd onder actief grondbeleid is het noodzakelijk dat een grondexploitatie wordt vastgesteld.

Beslispunten
1. De grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Heusden-Oost fase 3 vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
In juni 2012 werd het bestemmingsplan "Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)" vastgesteld. Hiermee werd de bouw van 83 woningen mogelijk gemaakt in fase 1. Medio 2019 heeft ons college het wijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 2 vastgesteld (35 woningen). Beide fasen zijn inmiddels volledig uitverkocht en alle woningen zijn naar verwachting dit jaar gereed. Omdat de druk op de Astense woningmarkt onverminderd hoog blijft, heeft de gemeenteraad in maart dit jaar – als onderdeel van de Versnellingsagenda woningbouw - besloten om Heusden-Oost fase 3 versneld in ontwikkeling te gaan brengen. Onlangs heeft ons college het ontwerpwijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 3 vastgesteld en ter inzage gelegd. Met dit wijzigingsplan wordt de bouw van 64 woningen ten zuidoosten van de reeds gerealiseerde eerste en tweede fase mogelijk gemaakt. In figuur 1 op de volgende pagina is het stedenbouwkundig plan voor Heusden-Oost fase 3 weergegeven.

Omdat inmiddels het stedenbouwkundig plan en het ontwerpwijzigingsplan beschikbaar zijn, kan een redelijke inschatting gemaakt worden van de totale kosten en opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Derhalve is voor deze gebiedsontwikkeling een grondexploitatie opgesteld, waarin het (financiële) resultaat van het project inzichtelijk wordt gemaakt. In de grondexploitatie is een raming weergegeven van verwachte kosten en opbrengsten die in de loop van de tijd zullen ontstaan. De grondexploitatie geeft daarmee een financiële onderbouwing voor de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Heusden-Oost fase 3.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan Heusden-Oost fase 3

Wat willen we bereiken
Het vaststellen van een grondexploitatie is geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een effectieve grondexploitatie en gebiedsontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de bouw van maximaal 64 woningen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de financiën is het doel van het project dat de grondexploitatie tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd.

Wat gaan we daarvoor doen
De grondexploitatie is een inschatting van potentiële kosten en opbrengsten, In tijd uitgezet. In de voor u ter inzage liggende memo "Toelichting grondexploitatie Heusden-Oost fase 3" wordt kort ingegaan op de opzet, onderliggende uitgangspunten en het resultaat van de exploitatie. In de grondexploitatie, welke tevens voor u ter inzage ligt, vind u de gehele exploitatieopzet. In de grondexploitatie is tevens inzichtelijk gemaakt in welk jaar we verwachten welke kosten te maken (en daaraan gerelateerd welke activiteiten we wanneer verwachten uit te voeren).
Een grondexploitatieberekening bevat gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Derhalve worden deze documenten uitsluitend onder geheimhouding (art. 10 Wob en art. 25 Gemw.) beschikbaar gesteld en is het noodzakelijk dat de documenten waarnaar verwezen wordt in een besloten deel van de vergadering behandeld worden.

Mogelijke alternatieven
Ten behoeve van een project als dit is het noodzakelijk een grondexploitatie vast te stellen. Inmiddels is er een ontwerpwijzigingsplan vastgesteld, op basis waarvan een gedegen inschatting gemaakt kan worden van de kosten en opbrengsten en de looptijd van het project. Om te voorkomen dat steeds voorbereidingskredieten door uw raad ter beschikking moeten worden gesteld, wordt thans voorgesteld om de totale grondexploitatie voor het project vast te stellen.

Risico's
Omdat een grondexploitatie in alle gevallen een inschatting is van de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten, zijn er altijd (financiële) risico's aan verbonden. Voor een verdere beschrijving van de risico's van deze grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlagen bij dit voorstel.

Communicatie
Zoals eerder aangegeven bevat de grondexploitatieberekening gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Wat mag het kosten
Zoals in het vorenstaande al is aangegeven is het uitgangspunt dat de grondexploitatie voor dit project tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd. De begroting zal worden gewijzigd conform de voorliggende grondexploitatie.

Na vaststelling door uw raad vormt de grondexploitatie de verdere financiële basis voor de uitvoering van het project. Omdat de grondexploitatie altijd een momentopname is, zal bewaking en bijstelling gedurende de looptijd van het project steeds nodig zijn. Het is binnen de grondexploitatie gebruikelijk de budgetten bij vaststelling van de jaarrekening steeds door de raad te laten actualiseren. Mocht hiertoe aanleiding zijn, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene omstandigheden met grote financiële gevolgen, dan kan aanpassing meerdere keren per jaar plaats vinden.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
1. Raadsbesluit (2021047574)

Ter inzage (vertrouwelijk, niet op site):
2. Grondexploitatie Heusden-Oost fase 3 (2021056687)
3. Memo toelichting grondexploitatie Heusden-Oost fase 3 (2021056675)

p.vandenoetelaar@asten.nl

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststellen grondexploitatie Heusden-Oost fase 3	9 november 2021	21.11.10

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 september 2021 met zaaknummer 2021047559;

gehoord het advies van de commissie Algemene Zaken en Control van 21 oktober 2021;

besluit:

1. de grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Heusden-Oost fase 3 vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 9 november 2021.

De raad voornoemd,

griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk