Advies aan B&W

Grondexploitatie Ontwikkeling 't Veld Geffen

Datum	09 november 2021	**Naam en telefoon**	W.J. Harkink 0641630026
Afdeling	Vastgoedontwikkeling	**Portefeuillehouder**	F. den Brok (grondexploitatie) J. van der Schoot (ruimtelijk plan)

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad voor te stellen de grondexploitatie 't Veld vast te stellen, met overneming van de reeds voor deze ontwikkeling gemaakte projectkosten.
2. De raad voor te stellen de eigen gronden in het plangebied 't Veld over te dragen van de Algemene Dienst naar het project.
3. De bijlage 'Grondexploitatie 't Veld' voor de raad ter inzage te leggen bij de griffie. Daartoe geheimhouding op te leggen ex artikel 25, lid 3 gemeentewet, juncto artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 't Veld in Geffen. Een gedeelte van de gronden in het plangebied 't Veld zijn al in eigendom van de gemeente. De resterende gronden heeft de gemeenteraad op 19 december 2019 aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Dit deel deel van de gronden is eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente koopt deze gronden op basis van een bouwclaimmodel op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt.
Dit plan biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van ca. 260 nieuwe woningen voor diverse doelgroepen. Met het vaststellen van de grondexploitatie komt er budget beschikbaar voor de aankoop van de benodigde gronden, de benodigde wijziging van het bestemmingsplan en de verdere uitvoering van het plan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het ontwikkelen van een nieuwe duurzame woonwijk ten zuidoosten van Geffen. In deze woonwijk komen circa 260 woningen. Het woningbouwprogramma is gevarieerd in prijscategorieën en woningtypen waarvan een groot deel energieneutraal. Er komen zowel huur als koopwoningen. Met het vaststellen van de grondexploitatie is er budget voor de aankoop van de benodigde gronden, de benodigde wijziging van het bestemmingsplan en de verdere uitvoering van het plan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De gemeenteraad is bevoegd om grondexploitatiebegroting vast te stellen

Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (art. 189 Gemeentewet). Door het vaststellen van de grondexploitatie is er sprake

van een bouwgrond in exploitatie (BIE). Dit is het startpunt om de kosten daarvan te activeren en bij te schrijven bij de voorraden op de balans.

1.2 De reeds gemaakte apparaatskosten (IMVA) mogen worden ingevoegd in de grondexploitatie als kosten
Het afgelopen jaar en dit jaar hebben we de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd om te komen tot het plan. Die apparaatskosten zijn geboekt op het voorbereidingskrediet (IMVA). Deze kosten mogen worden overgenomen in de grondexploitatie.

1.3 Ook nog te verwachte kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie
De ontwikkkeling van de nieuwe woonwijk 't Veld is nog in volle gang. Ook de nog te maken kosten, zoals voor het bestemmingsplantraject, zijn verwerkt in het concept grondexploitatie.

1.4 Door vaststelling grondexploitatie is er budget voor aankoop benodigde gronden
Er wordt gewerkt met de bouwbedrijven Van Wanrooij- Van Schijndel en Reuvers – van Bergen aan een bouwclaimovereenkomst. Onderdeel van die overeenkomst is het kopen van de gronden in het plangebied. Het vaststellen van de grondexploitatie zorgt ervoor dat de gronden ook daadwerkelijk aangekocht kunnen worden.

2.1 De huidige gronden moeten worden overgenomen in de grex tegen boekwaarde
De gemeente bezit gronden in het plangebied. Die gronden staan nu nog op de balans van de Algemene Dienst. Deze gronden moeten worden overgenomen.

De gemeente brengt de volgende percelen grond in:

GFN00-D-00340	Gemeente Oss	18.200	m²
GFN00-D-01264	Gemeente Oss	6.290	m²
GFN00-D-00341	Gemeente Oss	4.400	m²
GFN00-D-05333	Gemeente Oss	160	m²

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de grondexploitatie.

Kanttekeningen
1.1 Afspraken
Er is afgesproken dat de gronden nog dit jaar worden afgenomen door de gemeente. Als dit niet lukt, moet er opnieuw onderhandeld worden over de grondprijs.

1.2 *Bijdrage bovenwijkse voorzieningen*
Tijdens de onderhandelingen was er nog onvoldoende zicht op de afspraken rondom de bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Deze zijn daarom in de onderhandelingen ook niet meegenomen. Het nu nog toevoegen aan de afspraken, zou afbraak doen aan de afspraken die we hebben gemaakt. En leiden tot nieuwe onderhandelingen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Op dit plan is de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Een groot deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente. Het tweede deel van de gronden is eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente koopt deze gronden op basis van een bouwclaimmodel. Aankoop is voorzien (onder voorbehoud van instemming van de raad met de grondexploitatie) uiterlijk 31 december 2021. De bouwclaimovereenkomst moet gezien worden als een anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro. In de verkoopprijs van de grond zijn alle gemeentelijke kosten verdisconteerd.
Voor het financiele resutaat verwijzen we naar de vertrouwelijk voor u beschikbare grondexploitatie.

b. Privacy
Er wordt rekening gehouden met de privacy wetgeving.

c. Communicatie
Communicatie zal gaan via de gebruikelijke wegen.

d*. Uitvoering*
Na verstelling van de grondexploitatie gaan we verder met de wijziging van het bestemmingsplan en de uitvoering van het project.

e. Overlegd met
Diversen mensen van de afdeling LWE, RO, vastgoed en F&C

Bijlagen
Bijlage 1 Concept raadsvoorstel en besluit
Bijlage 2 VERTROUWELIJK Grondexploitatie ten behoeve van de vaststelling door de raad

---

Samenvatting
De gemeente is bezig met de ontwikkeling van het plan ‘t Veld. Om verder te kunnen is het noodzakelijk om de grondexploitatie formeel vast te stellen. Na vaststelling kunnen we verder met de uitvoering van het plan. Het voorstel is dan ook om de raad te adviseren akkoord te gaan met de grondexploitatie met overneming van de reeds voor deze ontwikkeling gemaakte projectkosten, de gronden in het plangebied ‘t Veld overdragen van de Algemene Dienst naar het project en kennis te nemen van het resultaat van de grondexploitatie.