gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: P.Sluijs@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr.2994
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Vaststellen grondexploitaitie project De Eendracht in Terschuur**

Samenvatting raadsvoorstel

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van De Eendracht waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven

Aan de raad,

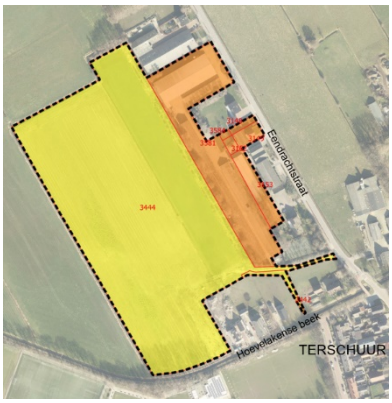
Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van de grondexploitatie voor project De Eendracht in Terschuur met een voorzien positief resultaat van €96.000 op eindwaarde.

1. Inleiding

In Terschuur is veel behoefte aan nieuwe woningen. Begin 2021 is gestart met de voorbereidingen voor dit project. Dat heeft geresulteerd in het vaststellen van kaders en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling en een stedenbouwkundig voorkeursmodel dat volgt uit participatie met omwonenden en belanghebbenden.

2. Door de raad gestelde kaders



Aanleiding voor dit project wordt gevonden in de Strategische Visie 2030 waarin de Gemeente Barneveld heeft vastgelegd dat:
1. De groei van dorpskernen - met behoud van de identiteit - wordt doorgezet voor onze eigen bevolkingsaanwas, voor een sterke economie en voor behoud van voorzieningen.
2.Het wonen in gemeente Barneveld aantrekkelijk en veilig en bereikbaar blijft door toekomstbestendige dorpen/wijken te realiseren. O.a. door variatie in het woningaanbod, de bevolkingssamenstelling, de voorzieningen en de inrichting.
3.Er energieneutrale woningen in wijken met ruim voldoende groen, zonder milieuoverlast en met minder water- en warmteoverlast worden gerealiseerd.
4. De grondexploitatie is opgesteld conform de kaders vanuit de Nota Grondbeleid.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van De Eendracht waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven

b) Maatschappelijk effect:

Het ontwikkelen van De Eendracht tot een duurzame locatie voor woningbouw waarbij rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke overgang naar het buitengebied. Verder biedt de ontwikkeling ruimte voor de bouw van twee basisscholen (De Zaaier en Het Anker en een Integraal Kindcentrum (kinderopvang)).

4a. Argumenten

1.1 Hiermee wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het nog vast te stellen bestemmingsplan

In het nog vast te stellen bestemmingsplan voor de ontwikkeling van De Eendracht moet onder meer inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie en faciliterende exploitatie maken hiervan deel uit. **Bijlage 1** omvat een toelichting op de exploitatie en de beoogde ontwikkeling van De Eendracht.

1.2 Hiermee ontstaat een financieel toetsingskader voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling
Met het vaststellen van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van De Eendracht waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven. Uw raad is voorafgaand aan de bespreking van de beoogde wijziging van het bestemmingsplan volledig op de hoogte van de financiële kaders.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Het voeren van de grondexploitatie is sprake van het nemen van risico.
Het voeren van een grondexploitatie houdt in dat gedane investeringen moeten worden terugverdiend uit de grondverkoop. De noodzakelijke voorinvesteringen zitten hierbij vooral in het bouwrijp maken en de planontwikkeling. Om risico's te beperken is de volgende maatregel genomen:
 De grondexploitatie is behoudend opgezet waarbij onder meer een ruime post aan onvoorziene kosten is opgenomen en bij de grondopbrengsten wordt uitgegaan van het overeengekomen minimumbedrag.

Voor een nadere toelichting op de risico's wordt verwezen naar **bijlage 1.**

Indien de gemeenteraad niet instemt met het vaststellen van de grondexploitatie dan kan het college de anterieure overeenkomsten die zijn aangegaan met de samenwerkingspartners niet uitvoeren. Deze overeenkomsten zullen dan worden ontbonden. Partijen moeten dan opnieuw onderhandelen over de wijze waarop De Eendracht tot ontwikkeling kan worden gebracht.

1.2 Het bestemmingsplan is nog niet door de raad vastgesteld
De wijziging van het bestemmingsplan wordt op korte termijn aan de raad voorgesteld. Bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan komt de ontwikkeling niet tot stand.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:
In het kader van de planuitwerking en het proces rondom de wijziging van het bestemmingsplan is de Omgevingsdialoog gevoerd middels digitale en live bijeenkomsten.

b) Communicatie:
De communicatie van het project verloopt via de website en door middel van nieuwsbrieven.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces
Kort na dit besluit zal het college uw raad de vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan voorleggen. Na vaststelling kunnen de partners in de ontwikkeling de aanvragen voor een omgevingsvergunning doen.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan het bouwrijpmaken van de gronden beginnen. De realisatie van de ontwikkeling strekt zich uit van zomer 2024 tot 2027/2028.

Evaluatie/controle:Zie hieronder bij de financiële gevolgen

8. Financiële gevolgen

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet in het (financieel) kunnen realiseren van De Eendracht. De grondexploitatie zal worden opgenomen in de cyclus waarbij alle grondexploitaties van de gemeente worden geactualiseerd. Het actualisatierapport wordt jaarlijks aan de gemeenteraad aangeboden.

9. Risico's

De risico's van de grondexploitatie bevinden zich zowel aan de kostenkant als aan de opbrengstenkant.
Projectspecifieke risico's:

- Het groen zoals geraamd in de grondexploitatie (basis) is niet passend bij het groen in het beeldkwaliteitsplan (hoogwaardig). De vraag is of het hoogwaardige groen uit het ontwerpstadium ook terug gaat komen in de contractdocumenten voor de uitvoering.
- In het WRM is een post opgenomen onder ‘nader te detailleren’ waarmee dit afgedekt kan worden.
- Onvoorziene/hogere kosten door extra asbest tijdens de sloop (met name in de grond en onder gestorte betonvloeren)
- Extra kosten bodemsanering Zonne Ei Farm en/of mestopslag

Algemene risico’s:
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van marktomstandigheden (stijging bouwkosten, rentestijging, personeelstekort)
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van aanpassing programma (regionale woondeals, betaalbaar programma)
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken als gevolg van de algehele stijging van kosten voor personeel en materiaal
- Vertraging als gevolg van netcongestie en beperkte/geen beschikbaarheid van netbeheerder voor aanleg netwerk

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlage:
1. Toelichting Grondexploitatie De Eendracht