Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **I. de Ridder**	**Opgesteld door:** **Pamela Groenewege**, **ROG Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 13 april 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 81403	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Openen grondexploitatie GZ 107 Vrouwenakker-West		

Samenvatting:
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie Vrouwenakker-West is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 mei 2023 te openen. Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. Daarmee zal de gekozen marktpartij verantwoordelijk zijn voor het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp op basis van het ingediende (winnende) plan, het Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning, het participatietraject, de realisatie van de woningbouw en inrichting van de openbare ruimte. In deze opzet heeft de gemeente in eerste instantie een regisserende en sturende taak, vormgegeven in de uitgeschreven aanbesteding en een faciliterende (doorlopen ruimtelijke procedure) en controlerende taak (bewaken bepalingen overeenkomst) vanaf het moment dat het project via de aanbesteding is gegund aan de marktpartij en de overeenkomst (aansluitend om de afronding van de aanbestedingsprocedure) is getekend.

Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.

Het woningbouwprogramma (VON prijzen, oppervlakten etc.) en woningaantal zal afhankelijk zijn van het ingediende (winnende) plan van de gekozen marktpartij, maar zal voldoen aan de voorgestelde percentages vanuit het gemeentelijke woonbeleid, zoals geborgd in de kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West welke op 3 februari 2022 door de raad is vastgesteld. Het woningbouwprogramma bevat minimaal 70 en maximaal 90 woningen alsmede een Wonen met Zorg complex voor Intramurale zorg (24 uurs zorg).

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. De grondexploitatie GZ 107 Vrouwenakker-West, te Vrouwenakker per 1 mei 2023 te openen;
2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 188.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Reserve reservering woningbouw;
3. Een bedrag van € 503.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve;
4. In te stemmen met de onttrekking van de strategische gronden: 10. Vrouwenakker West (35.068 m^2), en deze gronden in te brengen in de grondexploitatie GZ 107 Vrouwenakker-West;
5. De voorbereidingskredieten '*Vrouwenakker West*', '*Grondruil Vrouwenakker West*' en '*Aankoop grond Vrouwenakker-West*' per 1 mei 2023 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie;
6. Begrotingswijziging nr. 2023-07 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De gemeente moet conform BBV-regelgeving en de Nota Grondbeleid 2021 een grondexploitatie openen met een raadsbesluit. De voorliggende grondexploitatie Vrouwenakker-West is opgesteld en voorgesteld wordt om deze per 1 mei 2023 te openen. Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. Daarmee zal de gekozen marktpartij verantwoordelijk zijn voor het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp op basis van het ingediende (winnende) plan, het Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning, het participatietraject, de realisatie van de woningbouw en inrichting van de openbare ruimte. In deze opzet heeft de gemeente in eerste instantie een regisserende en sturende taak, vormgegeven in de uitgeschreven aanbesteding en een faciliterende (doorlopen ruimtelijke procedure) en controlerende taak (bewaken bepalingen overeenkomst) vanaf het moment dat het project via de aanbesteding is gegund aan de marktpartij en de overeenkomst (aansluitend om de afronding van de aanbestedingsprocedure) is getekend.

Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.

Ontwikkelvisie en voorbereidingskrediet
In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid. Voorafgaand aan de ontwikkelvisie is het voorbereidingskrediet 'Vrouwenakker West' van € 150.000 beschikbaar gesteld (en een verhoging van € 100.000 in 2021 en € 205.000 in 2022). Het voorbereidingskrediet was onderdeel van de immateriële vaste activa. De werkelijke gemaakte (tussenstand per 10 februari 2023 is € 435.000) kosten worden na vaststelling van de grondexploitatie Vrouwenakker-West per 1 mei 2023 overgeheveld.

Het voorbereidingskrediet dekt de gemaakt kosten voor ambtelijke inzet, advieskosten van externe partijen, (milieu)onderzoekskosten en taxatie- en juridische kosten.
In de vast te stellen grondexploitatie zijn er plankosten opgenomen voor ambtelijke inzet ten behoeve van een faciliterende en controlerende taak vanuit de gemeente. Deze kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M. Ook zijn er extra kosten opgenomen voor (juridisch) advies, de begeleiding van de aanbesteding, marketing & communicatie en een vergoeding voor deelname aan de dialoog- en gunningsfase van de aanbesteding.

Naast het voorbereidingskrediet is er in september 2020 krediet beschikbaar gesteld voor een grondruil, waardoor het gemeentelijk eigendom een aangesloten gebied vormt. Om het gebied te ontsluiten is er in februari 2022 een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een perceel

grond gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad 127.

Waarom nu al een grondexploitatie
Doorgaans wordt een grondexploitatie gelijktijdig geopend met het vaststellen van een bestemmingsplan (of stedenbouwkundig plan). In geval van Vrouwenakker-West is voorgesteld om de grondexploitatie in een eerder stadium te openen, omdat er een afwijkend ontwikkeltraject is gekozen.

Voor Vrouwenakker-West is gekozen voor een ontwikkeltraject waarbij de grond vroegtijdig in de markt wordt gezet, vanwege de tijdsdruk die er op het project staat. De tijdsdruk achter het project wordt veroorzaakt door het Luchthaven Indelingsbesluit (Lib) Schiphol waardoor de woningbouw in Vrouwenakker-West binnen redelijke termijn gerealiseerd moeten worden. Het uitgangspunt is dat als een marktpartij verantwoordelijk is voor het doorlopen van de procedures, het bouwrijp maken, ontwikkelen en het woonrijp maken, het risico op tijdsverlies wordt beperkt.

Op moment van openen van deze grondexploitatie door uw raad loopt de aanbestedingsprocedure en is het redelijk zeker dat het door de gemeente minimaal gevraagde (en in deze grondexploitatie opgenomen) grondbod ook daadwerkelijk zal worden geboden.

Opbrengsten en woningbouwprogramma
In de ontwikkelvisie en in de aanbestedingsprocedure is uitgegaan van minimaal 70 tot maximaal 90 woningen, en een gevarieerd woningbouwprogramma, met minimaal 35% sociaal (sociale huur en goedkope koop[1]), minimaal 20% betaalbaar (middeldure huur en betaalbare koop[2]) en maximaal 45% middeldure tot dure koop. De opbouw van het woningbouwprogramma is gebaseerd op het door de raad vastgestelde gemeentelijke woonbeleid zoals in 2022 van kracht was ten tijde van het opstellen van de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025, met daarin aandacht voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Ook is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de overwegingen.

De beschreven doelstellingen voor het woningbouwprogramma zijn opgenomen in de aanbestedingsleidraad. Het uiteindelijke woningbouwprogramma (VON prijzen, oppervlakten etc.) en woningaantal zal afhankelijk zijn van het ingediende (winnende) plan van de gekozen marktpartij, maar zal voldoen aan de voorgestelde percentages vanuit het gemeentelijke woonbeleid. De opbrengsten vanuit de gronduitgifte zijn opbrengsten voor de marktpartij. De opbrengsten voor de gemeente komen voort uit het grondbod dat de marktpartij betaalt aan de gemeente voor het afnemen van de (ruwe) bouwgrond.

Naast de kaders voor het woningbouwprogramma, is Wonen met zorg een onderdeel van de aanbesteding. Het doel is om een Wonen met zorg complex voor intramurale zorg (24 uurszorg) te realiseren in Vrouwenakker-West, bestaande uit minimaal 18 en maximaal 26 woon-zorg units.

Kosten
Het mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkeling in Vrouwenakker-West gaat gepaard met kosten. In dit geval wordt een splitsing gemaakt in kosten voor de gemeente en kosten voor de marktpartij.

De marktpartij krijgt te maken met milieukosten (onderzoeken, bodemsanering en sloopkosten), bouwrijp maken, woonrijp maken, kosten voor de ontwikkeling, bouw en verkoop van de woningen, leges en procedure voor het doorlopen van het Omgevingsplan en voor de omgevingsvergunningen, overige kosten zoals planschadekosten en uiteraard de door de marktpartij te maken plankosten om bovenstaande activiteiten te kunnen ontplooien. De vooraf geschatte opbrengsten vanuit de gronduitgifte minus de vooraf geschatte kosten resulteren in het grondbod, dat aan de gemeente zal worden afgedragen. In de aanbesteding is een minimaal grondbod opgenomen. Dit minimale grondbod is vastgelegd als een eis, waarbij een hoger grondbod meer punten oplevert bij de beoordeling van de ingediende plannen.

De gemeente heeft te maken met de verwervingskosten, welke bestaan uit de boekwaarde van de gronden. Daarnaast zijn de kosten van de grondruil en de aankoop van de gronden ten behoeve van de ontsluiting meegenomen. De gemeente maakt ook plankosten ten aanzien van haar faciliterende

[1] Goedkope koop heeft een VON prijs tot € 280.502,31 (prijspeil 2023)
[2] Betaalbare koop heeft een VON prijs tot € 390.503,22 (prijspeil 2023)

en controlerende taak, maar ook voor het in de markt zetten (tenderen) van deze ontwikkeling. Het minimale grondbod, de verwervingskosten en de plankosten zijn opgenomen in voorliggende grondexploitatie.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het vaststellen van de grondexploitatie Vrouwenakker-West. Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van de locatie Vrouwenakker-West in Vrouwenakker.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Voorafgaand aan dit raadsbesluit voor het openen van de grondexploitatie Vrouwenakker-West liggen eerdere besluiten ten grondslag. Deze besluiten worden hieronder kort toegelicht.

- Door de grondruil met een eigenaar in het gebied vormt het gemeentelijke grondeigendom een aangesloten gebied. Deze grondruil is inmiddels geeffectueerd (nummer 2020-074 d.d. 24 september 2020).
- Om het gebied te ontsluiten is een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een perceel grond gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad. De grondaankoop (transactie) heeft aansluitend in 2022 plaatsgevonden (nummer 2022-010 d.d. 3 februari 2022).
- In de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is de ontwikkelvisie op hoofdlijnen vastgesteld, met als uitgangspunt de vier thema's groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid om te komen tot een gezonde, toekomstbestendige en groene leefomgevingskwaliteit voor een woonrijk met circa 70 tot 90 woningen (nummer 2022-010 d.d. 3 februari 2022).
- Met het collegeadvies aanbestedingsleidraad Vrouwenakker-West is de selectieleidraad met de kaders, selectie- en beoordelingscriteria, de procedure en de selectie- en beoordelingscommissie vastgesteld (zaaknummer 203539 d.d. 22 november 2022).

Participatie / betrokken partijen / personen
De woningbouwopgave is vroegtijdig naar de markt gebracht om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven op de woningbouwopgave en de ontwikkeling van gebied. Het onderdeel participatie maakt onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure. Voor het openen van de grondexploitatie Vrouwenakker-West is dit niet relevant.

Duurzaamheidsaspecten
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie. In de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is voor dit aspect veel aandacht, waarbij de wensen en eisen zijn verwerkt in de aanbesteding. De wensen en eisen ten aanzien van de hoge leefomgevingskwaliteit staan in relatie tot de hoogte van het verwachte grondbod. Er is ingezet op kwaliteit middels een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving overeenkomstig de vier thema's (groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid) van de visie

Gezondheid
Dit onderwerp is niet specifiek van toepassing met betrekking tot de grondexploitatie. In de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is voor dit aspect veel aandacht, waarbij de wensen en eisen zijn verwerkt in de aanbesteding. De wensen en eisen ten aanzien van de hoge leefomgevingskwaliteit staan in relatie tot de hoogte van het verwachte grondbod. Er is ingezet op kwaliteit middels een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving overeenkomstig de vier thema's (groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid) van de visie

Varianten met argumenten voor en tegen
Vaststellen van de grondexploitatie
Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling. Bij de grondexploitatie Vrouwenakker-West zal niet gestuurd kunnen worden op de kosten en de opbrengsten, omdat de meesten kosten, opbrengsten, risico's en verantwoordelijkheden bij de marktpartij komen te liggen.

Maar de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie zullen net als bij de andere grondexploitaties

worden bewaakt en verantwoord. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en aan de gemeenteraad ter vaststelling voor gelegd.

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verwoording (BBV). In juli 2019 heeft de commissie BBV de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' gepubliceerd waarin specifiek regels zijn opgenomen over het grondbedrijf en de grondexploitaties. Het doel vanuit het BBV is een transparante en uniforme aanpak waarbij voldoende recht wordt gedaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. In het BBV staat onder andere dat een grondexploitatie alleen kan worden geopend door middel van een raadsbesluit.

Niet vaststellen van de grondexploitatie
Het niet vaststellen van de grondexploitatie betekent dat het project niet uitgevoerd kan worden, omdat er geen financiële middelen (voor ambtelijke plankosten) beschikbaar worden gesteld om het plan te realiseren. De financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd. Daarnaast betekent het dat de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ruimtelijke ontwikkeling niet inzichtelijk gemaakt worden. Daardoor kan er geen informatie verstrekt worden, geen verantwoording worden afgelegd en niet gestuurd worden in de verwachtte kosten en opbrengsten. Er zal door het niet openen van een grondexploitatie niet voldaan worden aan de BBV-regelgeving.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De grondexploitatie GZ 107 Vrouwenakker-West, te Vrouwenakker per 1 mei 2023 te openen.

    - Zoals in de inleiding geschetst is het doel van de grondexploitatie om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee worden inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling.
    - Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen. Daarmee verkoopt de gemeente de ruwe bouwgrond waarvoor zij een grondprijs ontvangt. Met het openen van deze grondexploitatie wordt gestreefd naar een kostenneutrale grondexploitatie met enerzijds de grondopbrengst en anderzijds de boekwaarde van de verwervingskosten en gemeentelijke plankosten. Op dit moment heeft de grondexploitatie een (licht) negatief resultaat.

2. Ter dekking van het nadelige saldo van de grondexploitatie een bedrag van € 188.000 toe te voegen aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en dit bedrag ten laste te brengen van de Reserve reservering woningbouw.

    - Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 mei 2023 circa € 170.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2027 circa € 188.000 negatief. Het negatieve saldo van de grondexploitatie wordt afgedekt door een storting in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.
    - De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woning financieel mogelijk te maken. De reserve is in 2014 ingesteld met een startbedrag van € 5.000.000. In de reserve is per 31 december 2022 een bedrag van € 1.949.000 beschikbaar. Dat is met de begroting 2023 per 1 januari 2023 aangevuld tot € 3.000.000. Het woningbouwprogramma van het project Vrouwenakker-West is passend binnen het doelgroepenbeleid en ingericht op jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Dit rechtvaardigt het aanwenden van de Reserve reservering woningbouw om het negatieve resultaat van de grondexploitatie Vrouwenakker-West te dekken hetgeen betekent dat de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties aangevuld wordt met het te verwachten resultaat per 31 december 2027 op eindwaarde € 188.000 negatief. Het beschikbare bedrag in de Reserve reservering woningbouw zal dan per 1 mei 2023 € 2.812.000 bedragen.

3. Een bedrag van € 503.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve.

    - De Reserve onvoorzien grondexploitaties is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt

bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht

- In de reserve is € 247.000 ondergebracht (n.a.v. actualisatie grondexploitaties d.d. 3 juni 2021) met per 1 maart 2022 een verhoging van € 170.000 vanuit de grondexploitatie Lindelaan en per 1 juli 2022 een verhoging van € 111.000 vanuit de grondexploitatie Tochtpad Noordeinde. Om de onvoorziene kosten van de grondexploitatie Vrouwenakker-West af te dekken moet een bedrag van € 503.000 toegevoegd worden aan de reserve ten laste van de Algemene reserve. Als op basis van een risicoberekening blijkt dat het opgenomen bedrag in de Reserve onvoorzien grondexploitaties te hoog is, zal de benodigde verlaging teruggestort worden in de Algemene reserve.

4. In te stemmen met de onttrekking van de strategische gronden: 10. Vrouwenakker West (35.068 m^2), en deze gronden in te brengen in de grondexploitatie GZ 107 Vrouwenakker-West.

   - Vanuit 10. Vrouwenakker West, Vrouwenakker zal 35.068 m^2 met een boekwaarde van € 391.492 ingebracht worden in de grondexploitatie Vrouwenakker-West.
   - Deze wijziging in de strategische voorraad zal bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 meegenomen worden.

5. De voorbereidingskredieten '*Vrouwenakker West*', '*Grondruil Vrouwenakker West*' en '*Aankoop grond Vrouwenakker-West*' per 1 mei 2023 af te sluiten en de gemaakte voorbereidingskosten ten laste te brengen van de grondexploitatie.

6. Begrotingswijziging nr. 2023-07 vast te stellen.

Nr. 2023-07

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2023		2024		2025		2026		2027	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	1.919	1.731	231	231	180	180	85	85	67	67
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	**1.919**	**1.731**	**231**	**231**	**180**	**180**	**85**	**85**	**67**	**67**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	503	691	0	0	0	0	0	0	-	-
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	**503**	**691**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**
Totaal	**2.422**	**2.422**	**231**	**231**	**180**	**180**	**85**	**85**	**67**	**67**

Per saldo *)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Voorzichtigheidsbeginsel

Bij het opstellen van de grondexploitatie is het voorzichtigheidsbeginsel toegepast. Dit betekent dat de in de grondexploitatie meegenomen kosten en opbrengsten met enige voorzichtigheid zijn geraamd. Bij deze grondexploitatie gaat het voornamelijk om de plankosten en de verwachtte (minimale) grondopbrengst. Bij het berekenen van het minimale grondbod is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden zoals stijgende bouwkosten.

Risico's

In de definitiefase van een project is de grondexploitatie gebaseerd op ramingen en aannamen en is

het verloop van de procedures onzeker. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen zich grote risico's voordoen. Echter worden de meeste risico's bij het project Vrouwenakker-West verlegt van de gemeente naar een marktpartij door de verkoop van het gemeentelijk grondbezit (in de huidige staat). Bij de faciliterende en controlerende rol vanuit de gemeente bestaan nog wel risico's. Deze zijn in kaart gebracht en opgenomen in de risicoanalyse in de toelichting op de grondexploitatie.

Vertrouwelijkheid
Het voorstel zal 'openbaar' worden behandeld in het college en de raad. Echter zit er een 'geheime' toelichting van de grondexploitatie bij het voorstel, die wel geheim moet worden behandeld. De reden hiervoor is de vertrouwelijkheid van de grondopbrengst. In de aanbestedingsprocedure wordt een grondbod (de grondopbrengst in de gemeentelijke grondexploitatie) gevraagd waarvan we verwachten deze te ontvangen. Ten tijden van de vaststelling van de grondexploitatie door uw raad loopt de aanbestedingsprocedure nog.

Financiële en Juridische gevolgen
De financiële gevolgen zijn al toegelicht bij de besluitpunten.

Bijlagen
1. Raadsbesluit Openen grondexploitatie Vrouwenakker-West
2. GZ 107 Vrouwenakker-West Toelichting 2023 (GEHEIM)
3. GZ 107 Vrouwenakker-West Toelichting 2023 (OPENBAAR)

Advies meningsvormende raad