Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408199

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De grondexploitatiebegroting voor de Parkbuurt conform de specificatie grondexploitatie (INT- 91368) (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet) vast te stellen.
2. Een krediet ter beschikking te stellen van 9,17 mln. ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
3. Voornoemde krediet te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Gedaan in de openbare vergadering van 28 mei 2024,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

M.M. van 't Veld

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408199

Naam: P. Jonkman
Datum: 26 maart 2024
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling grondexploitatie Parkbuurt**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Het college heeft u op 5 december 2023 geïnformeerd over haar voornemen de locatie Parkbuurt openbaar te willen verkopen en ontwikkelen, om daarmee te voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. in totaal maximaal 131 woningen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de realisatie van de grondexploitatie Parkbuurt, de grondexploitatie voor deze locatie vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van in totaal 9,17 mln. ter financiering van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De grondexploitatiebegroting voor de Parkbuurt conform de specificatie grondexploitatie (INT- 91368) (onder opgelegde geheimhouding verstrekt artikel 88, lid 2, Gemeentewet) vast te stellen.
2. Een krediet ter beschikking te stellen van 9,17 mln. ten behoeve van de uitgaven voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en uitvoering.
3. Voornoemde krediet te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Inleiding

Uw raad heeft op 21 februari 2023 (RAAD – 7520) besloten een voorbereidingskrediet in te stellen voor de uitvoering van het project Parkbuurt. Op 5 december 2023 (B&W – 10232) heeft het college u geïnformeerd over haar voornemen de locatie Parkbuurt openbaar te willen verkopen en ontwikkelen, om daarmee te voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. in totaal maximaal 131 woningen en 4 woonwagenstandplaatsen. Wij stellen u voor of u kunt instemmen met de realisatie van deze grondexploitatie, de grondexploitatie voor deze locatie vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van in totaal 9,17 mln. Dit ter financiering van de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengsten.

Op deze locatie zal bouwgrond worden geproduceerd ten behoeve van in totaal 131 woningen en 4 woonwagen standplaatsen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op koopwoningen voor het midden en midden-duur segment zoals opgenomen in het vastgestelde bouwenvelop Parkbuurt.

Om tot ontwikkeling van de gebieden te kunnen komen dient uw raad in te stemmen met de beoogde ontwikkeling van deze locatie en derhalve de grondexploitatie hiervoor vast te stellen.

Beoogd effect

Deze gebiedsontwikkeling is onderdeel van de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' (INT – 77677) en van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. Met de beoogde ontwikkeling zal hieraan invulling worden gegeven.

Argumenten voor

1.1 en 2.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen.

Conform het Besluit Begroting van Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient uw raad expliciet te besluiten een locatie zogezegd 'in exploitatie te willen nemen', hetgeen inhoudt dat uw raad instemt met het gaan realiseren van een project met bouwgrondproductie als hoofdmoot. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de bouwgrondproductiekosten, zijnde plan- en uitvoeringskosten.

1.2 Aansluiting woningbouwopgave.
Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van de Woningbouwprogrammering en -planning.
Met het realiseren van deze grondexploitatie wordt voorzien in de grote behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen.

1.3 Gelet op het feit dat de bijlage specificatie grondexploitatie (INT-91368) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt, dient geheimhouding te worden opgelegd.
De geheimhouding is opgelegd omdat de bijlagen Specificatie plan- en exploitatie gebied met bijbehorende grondexploitaties (INT- 91368) ramingen van bedragen bevatten van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de informatie waarop geheimhouding is gelegd verstrekt aan uw raad. Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat uw raad deze geheimhouding weer opheft.

2.2. Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).
De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Kanttekeningen
1.1 Als de raad de grondexploitaties niet vaststelt, kunnen de beoogde ontwikkelingen niet worden gerealiseerd.
Wanneer uw raad de grondexploitaties niet vaststelt en daarmee niet instemt met de realisatie van dit project, dan kan op deze locaties niet worden voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor nieuwbouwwoningen.

1.2 Bijzondere woonvorm woonwagenstandplaatsen
Binnen het plangebied zijn vier woonwagenstandplaatsen beoogd. Hierover vinden gesprekken plaats met de woningcorporaties met betrekking tot verkoop en exploitatie van deze standplaatsen. De woningcorporaties dienen deze te exploiteren en de grond aan te kopen voor sociale m2 huurprijs conform vastgoedbeleid. Er bestaat een kans dat dit niet tot een overeenkomst zal leiden en dit invloed heeft op de grondexploitatie.

2.1 Verkoop uitgeefbare gronden ten behoeve van woonwagenstandplaatsen
De verkoop van de uitgeefbare gronden ten behoeve van de woonwagenstandplaatsen gaat voor een m2 prijs voor sociale huurwoningen. Dit levert per saldo minder op aan grondopbrengsten.

Kosten, opbrengsten en dekking
Het totale plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 8 hectare groot met ruim 5 hectare aan toekomstig openbaar gebied (verharding, groen en water) en circa 3 hectare uitgeefbare bouwgrond ten behoeve van 131 woningen en 4 woonwagenstandplaatsen.

De opbrengsten t.b.v. van de verkoop van de woonwagenstandplaatsen zijn opgenomen in de grondexploitatie voor een m2 prijs t.b.v. sociale huur. De verhuur, inrichting en exploitatiekosten van de woonwagenstandplaatsen maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Zodra duidelijk

wordt hoe hieraan invulling en uitvoering zal kunnen worden gegeven zal hiervoor een separaat voorstel volgen.

De totale grondexploitatiekosten zijn begroot op ruim 9,1 mln. euro. Deze bouwgrondproductiekosten bestaan uit milieukundige onderzoeken, flora en fauna onderzoeken, het opruimen en verwijderen van begroeiingen en eventuele verharding, kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en voorbereiding en toezicht daarop en de planontwikkeling. De kosten worden gedekt uit de begrote opbrengsten uit de verkoop van de bouwgrond. Deze opbrengsten zijn in de grondexploitatiebegroting, conform de vastgestelde begrotingssystematiek, begroot op ca. € 9,22 mln. Euro.

Het ontwikkelen van deze uitleglocatie zal na realisatie effect hebben op de structurele lasten van beheer en onderhoud van openbaar gebied (verharding, groen en water), hiervoor zal in de toekomst ook extra dekking tegenover komen te staan (areaaluitbreiding).

De grondexploitaties zien er samengevat als volgt uit:

Globaal grondgebruik	plangebied (ha)	verharding, groen, water (ha)	uitgeefbaar (ha)	aantal woningen	
	8	5	3	131	
				4	Woonwagenstandplaatsen
Totaal				**135**	
Grondexploitaties	Kosten	Opbrengsten	Resultaat	Resultaat op NCW per 01-01-2024	
				Winstgevend	Verlieslatend
	Ca. € 9.17 mln.	**Ca. 9,22 mln.**	**Ca. 0,05 mln.**	**Ca. 0,04 mln.**	-

De grondprijs, waarmee is gerekend, is conform het thans geldende vigerende grondprijzenbeleid en bedraagt de minimale kavelprijs zoals opgenomen in de vastgestelde selectieprocedure. Ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkeling zal bijgaande grondexploitatie worden vastgesteld.

Vervolg

Naar verwachting zal het project in de periode 2024-2028 worden uitgevoerd en afgerond.

Bijlagen

- Grondexploitatie (INT- 91368)
  Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld