Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0056

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 5 september 2023, nr. RVB23-0056;

BESLUIT:

a. - Het vaststellen van de grondexploitatie Wal 2 en het openen van de grondexploitatie per 1 november 2023;
   - Voor 2023 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 290.000,-;
b. Het voteren van het benodigde aankoopkrediet van € 1,7 miljoen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Schans 6/Oude Molen 2 in Halsteren;
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 oktober 2023

De griffier,

Mevr. drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Mevr. Drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0056

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen en openen grondexploitatie Wal 2, Markiezaten
Nummer voorstel	: RVB23-0056
Datum voorstel	: 5 september 2023
Portefeuillehouder(s)	: Dhr. J.A.A. Pals en Dhr. J.G.P. van Aken
Contactpersoon	: Dhr. H.C.P.A. van Delft
Afdeling	: Ruimtelijke en Civiele projecten
Contactpersoon Email	: p.vandelft@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277539
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

In te stemmen met:

a. - Het vaststellen van de grondexploitatie Wal 2 en het openen van de grondexploitatie per 1 november 2023;
   - Voor 2023 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 290.000,-;
b. Het voteren van het benodigde aankoopkrediet van € 1,7 miljoen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Schans 6/Oude Molen 2 in Halsteren;
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Het voorstel is openbaar. Op bijlage 2 'Volledig overzicht grondexploitatie Wal 2' is geheimhouding opgelegd. Het college stelt de raad voor om de grondexploitatie Wal 2, Markiezaten te openen. Daarmee kan de uitwerking en realisatie starten van een duurzame woonbuurt op de voormalige Brombeer, met in totaal 130 woningen.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0056

Raadsvoorstel

Eerder dit jaar heeft het college hierover al bouwafspraken gemaakt met enkele marktpartijen. Daarbij is tevens de aankoop van gronden in Halsteren overeengekomen, benodigd voor de uitbreiding van Oude Molen.
Met de nieuwe woonbuurt op de Brombeer komt de voltooiing van de wijk De Markiezaten weer een stap dichterbij en wordt werk gemaakt van de bouw- en woonambitie in de Toekomstvisie en het Bestuursakkoord. De beoogde 130 huur- en koopwoningen, voor diverse doelgroepen, worden gerealiseerd in een groene en natuur inclusieve woonomgeving.

Samenvatting:

Met dit voorstel voor het vaststellen en openen van de grondexploitatie Wal 2 wordt een verdere bijdrage geleverd aan het via deelplannen realiseren van een zo goed mogelijk werkende woningmarkt waarbij vraag en aanbod binnen de mogelijkheden zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, en waarbij een gevarieerd en onderscheidend woningaanbod wordt gerealiseerd. Het in exploitatie nemen van Wal 2 zorgt voor een positief effect op de schuldenlast en een bijdrage aan de algemene reserve.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	20230815 Bijlage 1 Toelichting grondexploitatie Wal 2	Bijgevoegd
2.	20230815 Bijlage 2 Volledig overzicht grondexploitatie Wal 2 (geheim)	Bijgevoegd
3.	20230823 Bijlage 3 Begrotingswijziging 2023 Oude Molen en Wal 2	Bijgevoegd
4.	20230823 Bijlage 3a Voorblad begrotingswijziging Oude Molen en Wal 2	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0056

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 26 oktober 2023
Nummer	: RVB23-0056
Onderwerp	: Vaststellen en openen grondexploitatie Wal 2, Markiezaten

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

In te stemmen met:

a. - Het vaststellen van de grondexploitatie Wal 2 en het openen van die grondexploitatie per 1 november 2023;
   - Voor 2023 een jaarkrediet (begrote uitgaven, inclusief rentecomponent) beschikbaar te stellen van € 290.000,-.
b. Het voteren van het benodigde aankoopkrediet van € 1,7 miljoen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Schans 6/Oude Molen 2 in Halsteren.
c. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen.

Inleiding

De Gemeente Bergen op Zoom heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke, maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangrijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten.

Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke programmatische opzet is geregeld die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt. Het grondbedrijf bewaakt daarbij de waardering van gronden, de fasering van kosten en opbrengsten en de risico's daarbij.

In 2016 heeft de raad besloten om de gronden van de Meander 2, Terpen 2, Wal 2 en Spaensche Scharen onder te brengen in de Materiële Vaste Activa (hierna te noemen MVA), als strategische grondposities. Vanuit de geldende voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording, hierna BBV) zijn deze MVA posities in 2019 getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Daarbij is door de raad besloten de voorbereiding voor het vaststellen en openen van de grondexploitatie van Wal 2 op te starten na de grondexploitatie Terpen 2.

Eerder dit jaar is de raad middels een gevoelspeilende raadsmededeling (RMD23-0005) geïnformeerd over het besluit om afspraken te maken met de combinatie Van Agtmaal – Van Wijnen over de aan/verkoop van gronden binnen Oude Molen, Halsteren en de Markiezaten. Dit voorstel is daarvan de uitwerking. De boekwaarde wordt via dit voorstel overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie waardoor er kapitaallasten vrij vallen op het budget Grondbedrijf algemeen.

De aankoopafspraak met de combinatie Van Agtmaal – Van Wijnen betreffende de percelen in Halsteren (totaal ca. 8 hectare) gaat uit van een vaste aankoopsom van € 1.715.000,- kosten koper, uitgaande van een (getaxeerde) waarde van € 21,50 per m2. De verkoopafspraak met de combinatie betreffende de levering van

bouwrijpe percelen (totaal ca 1,5 hectare) binnen De Markiezaten, Wal fase 2 gaat uit van een minimale verkoopsom van € 7.426.964,- exclusief BTW (gemiddeld ca € 500,-/m2 excl. BTW)

De combinatie zal op de (totaal circa 1,5 hectare) aan te kopen gronden binnen de Markiezaten 94 van de beoogde 130 woningen realiseren. Over de overige 36 woningen is de gemeente verkennend in gesprek met een tweetal CPO's. Zodra met deze CPO's overeenstemming is bereikt over de bouwplannen en verkoopafspraken zullen die separaat ter instemming worden voorgelegd aan het college.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Met dit voorstel wordt een verdere bijdrage geleverd aan het via deelplannen realiseren van een zo goed mogelijk werkende woningmarkt waarbij vraag en aanbod binnen de mogelijkheden zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, en waarbij een gevarieerd en onderscheidend woningaanbod wordt gerealiseerd.

Uitwerking voorstel

De Gemeente Bergen op Zoom is in 2023 een concept ruilovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaars Van Wijnen en Van Agtmaal. De Gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaars over de verkoop van percelen aan de Antwerpsestraatweg-Kromme Lindert te Bergen op Zoom, oftewel Wal fase 2. De verkoopafspraken maken onlosmakelijk deel uit van een ontwikkel- en grondruilovereenkomst waarin de gemeente de percelen tussen de A4 en de Schansbaan te Halsteren aankoopt voor een bedrag van € 1,7 miljoen. Het gaat hier om circa 10 hectare uitgeefbare percelen, waarvan ontwikkelaars Van Wijnen en Van Agtmaal eigenaar zijn van circa 8 hectare. De gronden zijn in het gemeentelijk beleid beoogd voor de uitbereiding van de ontwikkeling van bedrijventerrein, Schans fase VI en uitbereiding Oude Molen. Beide ontwikkelaars hebben aangegeven geen rol te willen vervullen in deze bedrijfsterreinontwikkeling en hebben hun gronden aan de gemeente aangeboden 'in ruil' voor een woningbouwontwikkeling binnen de Markiezaten deelplan Wal fase 2.

De aan-/ verkoopafspraken met ontwikkelaars Van Wijnen en Van Agtmaal zijn nadrukkelijk gemaakt met de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad nog dient in te stemmen met:
- Het actief maken van de benodigde grondexploitatie voor het plandeel Wal fase 2 binnen de Markiezaten
- Het voteren van het benodigde aankoopkrediet van € 1,7 miljoen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Schans 6/Oude Molen 2 in Halsteren.

De boekwaarde van de in te brengen grond van Wal 2 bedraagt afgerond € 6.625.000,-. Door het vaststellen en openen van de grondexploitatie Wal 2 wordt de boekwaarde van deze strategische grondpositie in 2023 overgeheveld van de MVA en overgebracht naar de grondexploitatie waar de boekwaarde als inbrengwaarde zal worden verwerkt. De grondaankoop van € 1,7 miljoen voor Oude Molen 2 wordt juist toegevoegd aan de materiële vaste activa. De kapitaallasten van dit krediet komen ten laste van het budget Grondbedrijf algemeen. De grond zal in de loop van 2023 of 2024 worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie Oude Molen 2.

Met de beoogde grondexploitatie Wal 2 wordt uitgegaan van totaal 130 woningen, waarvan 93 woningen in samenwerking met de ontwikkelaars worden gerealiseerd. De andere woningen betreffen appartementen en tiny houses en één vrije kavel uitgegeven door de Gemeente Bergen op Zoom. Het woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:

- 20 betaalbare sociale huurwoningen (15%)
- 53 Middenhuur en betaalbare koopwoningen (41%)
- 57 Dure woningen (44%)

Het woningbouwprogramma op basis van de 15%-41%-44% verdeling wijkt enigszins af van de beoogde 30%-40%-30% verdeling in het Bestuursakkoord, maar wordt desondanks toch aanvaardbaar geacht:
- Binnen de CBS-buurt Nieuw Borgvliet (waar Wal fase 2 onderdeel van is) is het aandeel sociale huur momenteel immers al 31%.
- Binnen de aangrenzende CBS-buurt Langeweg is het aandeel sociale huur zelfs 46%.
- Die percentages zijn mede bereikt doordat binnen de Markiezaten - deelplan Wal fase 1 al 187 woningen zijn gerealiseerd in de verdeling 55% sociale huur – 25% betaalbaar - 20% vrij.
- Tenslotte is recentelijk besloten om mee te werken aan een woningbouwontwikkeling verderop binnen Nieuw Borgvliet, op het hoekperceel aan de Pieter Breughelstraat – Frans Halsstraat. Hier komen nog eens 20 sociale- en 23 betaalbare huurappartementen beschikbaar (47%-53%). U bent hierover recent geïnformeerd via RMD22-0034.

Een uitwerking van het scenario 30%-40%-30% leest u in bijlage 1 'Toelichting grondexploitatie Wal 2'.

Consequenties van het voorstel

De verschillende onderdelen uit dit voorstel sluiten aan bij de bepalingen van het BBV en onze lijn om te streven naar een solide beleid en transparantie. De financiële gevolgen zullen via bijgevoegde begrotingswijziging in de begroting worden verwerkt.

De grondexploitatie Wal 2 laat aan het einde van de looptijd in 2027 een positief resultaat zien van € 56.000,- (eindwaarde). In bijlage 1 'Toelichting grondexploitatie Wal 2' leest u een volledige samenvatting (cijfermatig) van de grondexploitatie Wal 2.

Effect op risicoprofiel en weerstandsvermogen
Het risicoprofiel over de grondexploitaties is onderdeel van het weerstandsvermogen en wordt elk jaar opnieuw bepaald. Hiervoor is een blokkering opgenomen in de Algemene Reserve. Met het openen en ook bij het afsluiten van grondexploitaties verandert de hoogte van dit risicoprofiel. Met het openen van de grondexploitatie Wal 2 zal de hoogte van het risicoprofiel voor 2023 toenemen met € 701.000,-.

Schuldenlast
Het in exploitatie nemen van Wal 2 zorgt voor een positief effect op de schuldenlast. Het geraamde resultaat van deze grondexploitatie is met € 56.000,- licht positief. Ondanks dat de opbrengsten min of meer gelijk zijn

aan de kosten is er een positief effect op de schuldenlast doordat een aanzienlijk gedeelte van de kosten (de inbreng van de gronden die nu nog in de MVA staan) al gemaakt zijn. In 2023 worden er nog extra kosten (bouwrijp maken) gemaakt zonder dat er nog opbrengsten tegenover staan waardoor er een beperkte negatieve cashflow ontstaat. Vanaf 2024 ontstaat er echter, doordat de opbrengsten dan binnenkomen, een positieve cashflow die de gemeentelijke schuldenlast reduceert.

Geheimhouding van stukken
Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, geheimhouding op te leggen op bijlage 2, genaamd '20230815 Bijlage 2 Volledig overzicht grondexploitatie Wal 2 (geheim)' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 2 aanhef en onder b van de Wet Open Overheid.

Didam-arrest

De verkoop van gronden vanuit de gemeente dient sinds het Didam-arrest voor een ieder openbaar en transparant te gebeuren. De gemeente kan gemotiveerd daarvan afwijken, maar dient dat wel vooraf openbaar te publiceren. Over deze grond/ruilovereenkomst is juridisch advies gevraagd en op basis daarvan kan voldoende worden gemotiveerd dat er geen andere serieuze gegadigden zijn te voorzien.
Dat wordt met name gemotiveerd vanwege de exclusieve inbreng van 8 hectare grond benodigd voor de uitbreiding van Oude Molen. Het is urgent om tijdig te kunnen voorzien in de maatschappelijke en economische behoefte van dit bedrijfsterrein.

Het is noodzakelijk dat de gemeente daarvoor dient te streven naar het verwerven van de betreffende percelen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Met deze voorgenomen verkoop/grondruil wordt de gemeente in staat gesteld om invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen op beide locaties. Het voornemen tot het sluiten van deze grond/ruilovereenkomst is gedurende mei-juni via bijgaande openbare publicatie bekend te maken. Gedurende een termijn van 20 dagen (van 25 mei tot en met 24 juni 2023) konden eventuele andere serieuze gegadigden zich melden en direct in beroep gaan bij de rechter. Daarop is geen melding ontvangen of beroep aangetekend. Het college kan daarmee tot ondertekening van grond/ruilovereenkomst overgaan.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's
- Achterblijvende verkoop waardoor verkoop van grond vertraagt of wordt in het uiterste geval niet afgenomen. *Dit risico wordt laag ingeschat. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de meeste vraag van de markt (te zien in eerdere fases in de Markiezaten, bijvoorbeeld Meander 2).*
- Voorzien programma wordt niet opgenomen door de markt, met als mogelijk gevolg langere verkoopduur en vertraagde ontwikkeling. *Dit risico wordt laag ingeschat. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de meeste vraag van de markt (te zien in eerdere fases in de Markiezaten, bijvoorbeeld Meander 2).*

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Alternatieven

Indien u besluit de grondexploitatie Wal 2 niet vast te stellen en te openen blijft deze strategische grondpositie binnen de MVA en komen er in dat plandeel geen woningbouwontwikkelingen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De locosecretaris,

Dhr. J. Perfors

De locoburgemeester,

Dhr. D.P.E. Hopmans MSc.