

Raadsvoorstel

Waalre, 28 november 2017

Vergaderdatum	: 23 januari 2018
Voorstelnummer	: 2018-01
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: F. van Noort & I. Wouters – de Haan
Naam voorstel	: Voorstel tot het openen van een grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor de herontwikkeling van De Bleeck 1.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad en is tevens bevoegd om op basis daarvan een krediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de nieuwe grondexploitatie 'De Bleeck 1' met een eindwaarde per 31-12-2019 ad € 205.297,--;
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ad € 165.000,--;
3. Geheimhouding op te leggen aan uw raad van bijlage 1, Memo Uitgangspunten Grondexploitatie De Bleeck 1, op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 sub b WOB i.v.m. financiële belangen.

Onderwerp

Grondexploitatie en uitvoeringskrediet De Bleeck 1

Voorstel

1. In te stemmen met de nieuwe grondexploitatie 'De Bleeck 1' met een eindwaarde per 31-12-2019 ad € 205.297,--;
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ad EUR € 165.000,--;
3. Geheimhouding op te leggen aan respectievelijk uw gemeenteraad van bijlage 1, Memo Uitgangspunten Grondexploitatie De Bleeck 1, op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 sub b WOB i.v.m. financiële belangen.

Inleiding

Eind 2016 heeft een brand de woning aan De Bleeck 1 in Waalre ernstig beschadigd. Sindsdien is het pand onbewoonbaar. Het perceel is gemeentelijk eigendom. Na afhandeling van de schade zijn diverse scenario's bekeken hoe met het perceel/woning om te gaan. Het college stelt voor de woning te slopen en het grote perceel te splitsen, zodat in de toekomst hier twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Beide percelen zullen als bouwgrond (bouwrijp) worden verkocht. Omdat de gemeente enerzijds de gronden bouw- en woonrijp maakt en alsmede voornemens is het bestemmingsplan hiertoe te wijzigen, is er op basis van wet- en regelgeving sprake van een woningbouwontwikkeling met een eigen grondexploitatie. Dit betekent dat uw raad voorgesteld wordt om een complex 'De Bleeck 1' te open met bijgevoegde grondexploitatie. Pas na vaststelling van deze grondexploitatie en het op basis daarvan beschikbaar stellen van een (uitvoerings)krediet kunnen kosten worden gemaakt ten laste van dit perceel. Het krediet is noodzakelijk om zo spoedig mogelijk het restant van de woning te slopen, het perceel geschikt te maken voor nieuwbouw, het verrichten van de ruimtelijke onderzoeken en opstellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal uiteraard te zijner tijd nog aan uw raad voor vaststelling worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het uiteindelijke resultaat is het creëren van 2 aantrekkelijke bouwkavels voor woningen, te realiseren in eigen opdrachtgeverschap. Daarmee wordt ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Argumenten

1.1 Door splitsing van het perceel ontstaan 2 courante bouwkavels

Het huidige perceel (woning met forse bijgebouwen) is ruim 1800 m² groot. Een zeer ruimte kavel voor 1 woning, die mede gezien de ligging aan de doorgaande weg waarschijnlijk moeilijk verkocht zal worden. Potentiele kopers van dergelijke kavels zoeken meestal meer aan de rand van het dorp en niet midden in een woonwijk. Onze inschatting is dat splitsing in 2 woonpercelen tot een betere verkoopbaarheid zal leiden. Ook is het hierdoor mogelijk om meer kwaliteit toe te voegen aan de locatie.

1.2 Er is sprake van een positief eindresultaat.

Op basis van kengetallen is een grondexploitatie opgezet met een inschatting van opbrengsten en kosten. Op basis van deze inschatting is er sprake van een positief

resultaat. Na verkoop van beide kavels en afronding van de werkzaamheden kan winst genomen worden. Door het openen van de afzonderlijke grondexploitatie kan deze winstneming waarschijnlijk ook op korte termijn plaatsvinden.

2.1 Op basis van een krediet kunnen de werkzaamheden plaatsvinden.

Voordat de kavels verkocht kunnen worden moeten de huidige opstallen worden gesloopt. Vooral de afgebrande woning moet zo snel als mogelijk worden verwijderd. De kosten hiervoor moeten worden gedekt uit de grondexploitatie en het op basis hiervan beschikbaar te stellen krediet. Naast sloopkosten zullen ook de overige werkzaamheden ten laste van dit krediet kunnen worden uitgevoerd. Zonder krediet is er geen budget om de sloop en verwijderingskosten te betalen en dus kunnen deze werkzaamheden pas hierna starten.

3.1 De grondexploitatie is geheim vanwege gecalculerde kosten en opbrengsten

De grondexploitatie bij deze ontwikkeling is opgesteld op basis van de kengetallen, gerelateerd aan de locatie. Dit betekent dat de grondopbrengsten (en dus grondprijs) nog indicatief zijn. Mogelijk kan door de nog stijgende prijzen op de woningmarkt, te zijner tijd bij verkoop ook een hogere grondprijs worden gevraagd. Daarnaast zijn ook mogelijke kosten in beeld gebracht, waarvoor nog een aanbesteding moet plaatsvinden. Als de begroting bekend zou zijn, zullen aannemers hun bod daar ook op baseren. Conclusie: de informatie uit de memo bevat gevoelige informatie die de financiële belangen van de gemeente kan schaden en de onderhandelingspositie in gevaar kan brengen zodra deze informatie openbaar wordt.

Kanttelingen

1.1 Voor splitsing in de 2 bouwpercelen is nog een bestemmingsplanprocedure nodig.

Op basis van het huidige bestemmingsplan mag er slechts 1 woning gebouwd worden. Om de tweede woning mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Hiervoor zal de procedure nog moeten worden opgestart. Het is nog niet bekend of er mogelijk bezwaren in de buurt zijn tegen deze ontwikkeling, die vertragend zouden kunnen werken. Deze onzekerheid is echter bij elke procedure en wordt hier klein ingeschat. De kosten voor onderzoeken en bestemmingsplan zullen gemaakt moeten worden om de procedure op te starten. Er is sprake van een positief eindresultaat en dus is een eventuele vertragingschade op te vangen.

Kosten en dekking

In de bijlage is de grondexploitatie van deze ontwikkeling opgenomen. Het verwachte eindresultaat komt uit op EUR 205.297. Dit is een berekend resultaat op basis van een globale kostenraming a EUR 519.700, een opbrengstenraming a EUR 725.000 en een geschatte planning. Het resultaat moet dan ook met een bandbreedte gelezen worden. Kosten en opbrengsten kunnen mee- of tegenvallen.

Vervolgprocedure en planning

Na de vaststelling van de grondexploitatie zal direct een aanbesteding plaatsvinden om zo spoedig mogelijk de afgebrande woning te slopen en verwijderen. Ook worden de onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing in gang gezet. De verwachting is dat medio 2018 een ontwerp bestemmingsplan gereed zal zijn en in procedure kan worden

gebracht. In het najaar van 2018 kan het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk zijn. De verkoop zal parallel aan de procedure plaatsvinden.

Communicatie

Er zal geen actieve communicatie plaatsvinden over het vaststellen van een grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een krediet. De daadwerkelijke sloop van de woning zal wel tijdig aan de buurt worden gecommuniceerd. Uiteraard zal ook verkoop van 2 bouwkavels onder de aandacht van potentiële kopers worden gebracht.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Memo Uitgangspunten Grondexploitatie De Bleek 1 (GEHEIM)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wnd.,


H.J.F.L. Meeuwsen MBA

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer