Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Voorbereidingskrediet ontwikkeling Haansberg
Van:	Kees Velkers
Telefoonnummer:	4373
Email:	Kees.Velkers@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

Met de **2e** begrotingswijziging 2023 een krediet van € 44.750.000 beschikbaar te stellen.

2. De door het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, opgelegde geheimhouding op het overzicht grondaankopen en het (concept)taxatierapport te bekrachtigen.

Inleiding

In de Omgevingsvisie is de locatie Haansberg opgenomen om om te zetten naar woningbouw. Om deze transformatie mogelijk te maken moeten er werkzaamheden worden verricht. Het gaat om de aanleg van een rotonde in de Hoevenseweg, het verwerven van gronden en het uitvoeren van onderzoeken. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect en evaluatie:

Verwerven van gronden die het tekort aan binnenstedelijke bouwmogelijkheden op kunnen vangen om toch aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen voldoen.

Het verrichten van onderzoeken naar de voorwaarden waaronder deze locatie ontwikkeld kan worden, waaronder bodem, water, duurzaamheid, enz. en de daarbij behorende externe en interne begeleiding.

In de exploitatie voor de locatie Haansberg worden straks alle kosten voor de aanleg van de interne infrastructuur meegenomen. Vooruitlopend daarop starten we met de aanleg van de rotonde ter hoogte van de Kattestraat, die moet zorgen voor een veilige ontsluiting van de wijk. De kosten voor andere verkeerskundige aanpassingen en verbeteringen aan de infrastructuur, buiten het plangebied, worden niet meegenomen in de exploitatie. Deze aanpassingen worden in een later stadium, in een bredere kijk op mobiliteit, aan uw raad aangeboden.

Argumenten

1.1 Met het verwerven van de gronden in het gebied versterkt de gemeente haar grondpositie en kan regie worden gevoerd op de ontwikkeling.

Binnen Etten-Leur ontbreken de mogelijkheden om binnenstedelijk voldoende woningen te realiseren op haar grondgebied. In de Omgevingsvisie is Haansberg genoemd als eerstvolgende beoogde uitbreidingslocaties. Om deze locatie te ontwikkelen moeten afspraken met de grondeigenaren gemaakt worden, over de aankoop van de benodigde gronden.

1.2 De aankopen passen binnen het beleid van actieve grondpolitiek en het versterken van de gemeentelijke grondpositie om een voorspoedige ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken.

2.1 *Openbaarmaking van het overzicht indicatieve grondaankopen en het taxatieverslag kunnen de belangen van de gemeente schaden.*

Het overzicht grondaankopen (bijlage 1) en het taxatieverslag (bijlage 2) ligt voor u geheim ter inzage. Dit document bevat financiële gegevens waarmee derden hun voordeel kunnen doen en de gemeente nadeel kan hebben. Het document moet geheim blijven.

Alternatieven/varianten

Geen voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.

Zonder voorbereidingskrediet kunnen wij geen onderzoeken verrichten, ambtelijke capaciteit inzetten, een rotonde aanleggen of gronden verwerven en deze ten laste brengen van de grondexploitatie Haansberg. Iedere investering moet dan door de raad geaccordeerd worden. Dat levert een aanzienlijke vertraging in het proces en de werkzaamheden met zich mee.

Kanttekeningen en risico's

Het voeren van een grondexploitatie is altijd risicovol. Daar de lange looptijd van z`n exploitatie kunnen er veel niet beïnvloedbare factoren een rol gaan spelen. Om de risico`s te minimaliseren actualiseren we de grondexploitaties voortdurend. We leggen deze minimaal eenmaal per jaar aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor.

Toelichting

Financieel

1. De marktconforme prijs.

Voor het bepalen van een marktconforme prijs stelde taxatiebureau Gloudemans een aankooptaxatie op. Dit bedrag is opgebouwd uit de huidige waarde. De totale koopsommen, waarin ook de sanering van een milieucirkel is opgenomen, kan inclusief de bijkomede kosten oplopen tot ongeveer € 42.000.000. Daarbij hebben wij een gemiddelde prijs inclusief bijkomende kosten van € 80,-- per m² genomen.

2. Onderzoeken, interne en externe plankosten

Om te onderzoeken of de ontwikkeling van het gebied mogelijk is, de gronden te verwerven en de wensen voor dit gebied te onderzoeken, moeten we kosten maken. Deze voorbereidingskosten ramen we voorlopig op € 1.750.000.

3. Aanleg rotonde

Om het bouwverkeer op een goede manier te scheiden van het overige verkeer in het gebied en te zorgen voor een veilige aansluiting/verkeersafwikkeling op de Hoevenseweg (nu en in de toekomst) is de aanleg van de rotonde in de Hoevenseweg noodzakelijk. De kosten ramen we op ongeveer € 1.000.000.

4. Begroting

Het verwerven van gronden door het grondbedrijf heeft geen invloed op de begroting van de gemeente omdat het grondbedrijf neutraal in de begroting zit. Een krediet voor de aankoop van deze gronden beïnvloedt de begroting voor 2023 en verdere jaren dus niet. Het is een investering die zichzelf op termijn moet terugverdienen door uitgifte van kavels bouwgrond.

4. De financiële positie van het grondbedrijf om de aankoop te doen.

Om de reserve van het grondbedrijf op het gewenste niveau te krijgen en te houden, storten we vanuit de lopende grondexploitaties de komende jaren geld in deze reserve. Met deze stortingen kunnen we de risico`s die we lopen in de grondexploitaties afdekken.

Juridisch

De verwerving is extern onderzocht op het aspect Staatsteun. Dit risico's is beperkt.

Personeel

De benodigde uren namen we op in de diverse teamplannen.

Duurzaamheid

Op dit voorbereidingskrediet niet van toepassing. Duurzaamheid speelt wel een grote rol spelen bij de realisatie van de wijk. Het krijgt en ook een prominente rol in de voorstellen die daar betrekking op hebben.

Planning

Het verwerven van grond is vaak een proces van jaren. Een planning is daarom moeilijk te geven. Wij verwachten wel dat we de meeste overeenkomsten in 2023 kunnen afsluiten.

Communicatie en participatie

Dit voorstel is besproken met de wethouders De Weert en Schouw, het kernteam Haansberg, hoofd grondbedrijf/afdelingshoofd Leefomgeving en de treasurer van de gemeente.

Bijlagen

Etten-Leur, 14 februari 2023

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits

gemeentesecretaris

drs. M.L. (Mark) Verheijen
burgemeester (wnd)