

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Aerdt Waaijakkers
Zaaknummer	Z/22/420786
Documentnummer	INT/22/1095455
Portefeuillehouder	Arthur Boone
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	Wouter Berk / Ard Schenk
Telefoon	0316-595670
E-mail	w.berk@zevenaar.nl / a.schenk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor het inhoudelijke plan wordt verwezen naar het bestemmingsplan Waaijakkers. Samengevat komt dit neer op de ontwikkeling van het woongebied Waaijakkers te Aerdt. Om tegemoet te komen aan de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen wordt de gemeenteraad voorgesteld om de grondexploitatie Waaijakkers te openen. Het plangebied bestaat op dit moment uit agrarische- en bouwgronden. De ontwikkeling voorziet in het volgende programma:

- Circa 1,5 hectare plangebied bestemd voor woningbouw, totaal circa 50 woningen bestaande uit een mix van:
 - Sociale huurwoningen (8 appartementen en 10 grondgebonden woningen);
 - Vrije sector koopwoningen (30 grondgebonden woningen);
 - 2 extra woningen door splitsing boerderij

Hiervoor vindt in dezelfde raadsvergadering door de raad besluitvorming plaats over het vaststellen van het bestemmingsplan.

2. Raadsvoorstel

Op 19 oktober 2022 heeft uw raad ingestemd met het opleggen van geheimhouding (Z/22/420786) op document Z/22/4720786INT/22/1102962, toelichting grondexploitatie Waaijakkers in verband met financiële en economische belangen. De termijn voor geheimhouding is gesteld op 10 jaar. De geheime toelichting voorziet u van de benodigde informatie om onderstaande zaken vast te stellen.

Wij stellen u voor:

1. De grondexploitatie Waaijakkers vast te stellen;
2. Ten behoeve van de uitvoering van het project Waaijakkers de grondexploitatie Waaijakkers vast te stellen (specificatie in geheime bijlage Z/22/420786/2202962 Toelichting grondexploitatie Waaijakkers), met een positief verwacht resultaat;
3. Het bij de grondexploitatie Waaijakkers behorende krediet voor uitvoering vast te stellen;
4. Instemmen met de risico's van de grondexploitatie Waaijakkers;
5. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder. Het positieve financiële effect op de grondexploitatie toe te voegen aan de Algemene reserve.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van 2021 is de beleidsregel opgenomen:

“Bij de start van een nieuwe ontwikkeling, waarbij de gemeente een grondpositie heeft dan wel gaat innemen, wordt de grondexploitatieberekening ter vaststelling voorgelegd aan de raad.”

Op basis hiervan is het vaststellen van de grondexploitatie in de voorgestelde mate voorbehouden aan de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Voor het inhoudelijke plan wordt verwezen naar het bestemmingsplan Waaijakkers. Samengevat komt dit neer op de ontwikkeling van het woongebied Waaijakkers te Aerdt. Het plangebied bestaat op dit moment uit bouwgronden. De ontwikkeling voorziet in het volgende programma:

- Circa 1,5 hectare plangebied bestemd voor nieuwbouw, totaal circa 50 woningen bestaande uit een mix van:
- Sociale huurwoningen (8 appartementen en 10 grondgebonden woningen);
- Vrije sector koopwoningen (30 grondgebonden woningen);
- 2 extra woningen door splitsing boerderij.

Voor de inhoud van het plan wordt verwezen naar het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Met vaststelling van de grondexploitatie kan het project uitgevoerd worden

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de begrote kosten te mogen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de beoogde ontwikkeling. Het projectteam kan niet van start gaan met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

2.1 Openbaarmaking van de geheime notitie schaadt de economische belangen van de gemeente

Op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b, f en i van de Wet open overheid (Woo) weegt openbaarmaking niet op tegen het financiële en economische belang van de gemeente en tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Achterliggende motivatie hierbij is dat het openbaar maken van de grondexploitatie tot gevolg heeft dat de onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en grond aan- en verkopen wordt geschaad.

3.1 Het effect op de grondexploitatie is positief

Zie paragraaf 9 Kosten, baten en dekking en/of de geheime bijlage 1 (Z/22/420786/2202962 Toelichting grondexploitatie Waaijakkers).

4.1 Mogelijke risico's zijn afgedekt

Voor de risico's welke minder/niet beheersbaar zijn is een risicoanalyse gemaakt. In de risicoanalyse wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstendaling, verlaging VON prijzen en planschade. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een reële kans van optreden van de genoemde risico's.

De mogelijke risico's voor het project zijn in kaart gebracht voor het verkrijgen van inzicht in de bedreigingen, kwetsbaarheden en de gevolgen daarvan voor de grondexploitatie.



- 5.1 *De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende begrotingswijziging*
Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt in de begroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

Alternatieven

Geen Grondexploitatie, hierdoor kan Waaijakkers niet (stedenbouwkundig) worden afgerond.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld, kan het project verder met de planontwikkeling, - voorbereiding en gaan starten met de uitvoeringsfase. De voorbereidingen voor de uit te voeren werkzaamheden zijn reeds gestart en worden in 2023 vervolgd.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Over dit besluit hoeft niet gecommuniceerd te worden.

9. Kosten, baten en dekking

Het saldo van de grondexploitatie van het project Waaijakkers heeft een verwacht positief resultaat van € 616.000 op startwaarde per 1-1-2022. Voor een inhoudelijke toelichting op de grondexploitatie verwijzen we naar de geheime bijlage 1 bij dit voorstel: 'Memo toelichting grondexploitatie Waaijakkers'. De risico's zijn in deze notitie ook uitgewerkt en bedragen totaal € 58.000. De grondexploitatie is behoudend berekend.

9a. beheer en onderhoud

Voor de komende 10 jaar zijn de beheer- en onderhoudslasten in beeld gebracht ter kennisneming bij afronding project. Voor verharding is rekening gehouden met 3.162 m². Beheer en onderhoudskosten voor de komende 10 jaar zijn € 38.000,-. Voor groen komt 2.304 m² in beheer en onderhoud, kosten hiervoor zijn € 18.000,- in de komende 10 jaar. Totale beheer en onderhoudskosten komen neer op € 56.000 in de komende 10 jaar.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1102962	Toelichting grondexploitatie Waaijakkers
2.	INT/22/1113355	Raadsvoorstel bekrachtiging geheimhouding bijlage 1

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Grondexploitatie Aerdt Waaijakkers
Zaaknummer Z/22/420786
Documentnummer INT/22/1095455

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

Op 19 oktober 2022 heeft uw raad ingestemd met het opleggen van geheimhouding (Z/22/420786) op document Z/22/4720786INT/22/1102962, toelichting grondexploitatie Waaijakkers in verband met financiële en economische belangen. De termijn voor geheimhouding is gesteld op 10 jaar. De geheime toelichting voorziet u van de benodigde informatie om onderstaande zaken vast te stellen.

1. De grondexploitatie Waaijakkers vast te stellen;
2. Ten behoeve van de uitvoering van het project Waaijakkers de grondexploitatie Waaijakkers vast te stellen (specificatie in geheime bijlage Z/22/420786/2202962 Toelichting grondexploitatie Waaijakkers), met een positief verwacht resultaat;
3. Het bij de grondexploitatie Waaijakkers behorende krediet voor uitvoering vast te stellen;
4. Instemmen met de risico's van de grondexploitatie Waaijakkers;;
5. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder. Het positieve financiële effect op de grondexploitatie toe te voegen aan de Algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op .

De griffier De burgemeester
I.M. van Dijk L.J.E.M. van Riswijk