

Vaststelling 'Grondexploitatie ontwikkelplan Nieuw-Balinge fase 2' en aanvragen krediet

Informatie

Datum	05 nov. 2024	
Behandelaar	Jan René Krijthe	Overleg gepleegd met:
Zaaknummer	4166831	☒ Financieel adviseur: Judith de Niet
Portefeuillehouder	wethouder	☐ Communicatieadviseur:
	Raven	☒ Juridisch adviseur: Jelle de Muinck
Publicatieniveau		☐ Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Bestuursadviseur: Iris Hofstee
In het PFO besproken?	Ja, 21 okt. 2024	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☒ Team: RBP
		☒ Naam medewerker: Tineke Auwerda en Nico Beukema
		☐ Inspraak/adviesorgaan:
		☐ Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit:

1. Op het stuk 'Grondexploitatie ontwikkelplan Nieuw-Balinge fase 2' geheimhouding te leggen volgens bijgaande besluit.
2. De Raad voor te stellen de 'Grondexploitatie ontwikkelplan Nieuw-Balinge fase 2' conform de netto contante waarde zoals genoemd in de geheime bijlage 1 vast te stellen.
3. De Raad voor te stellen de grex per 1 januari 2025 te openen en te verwerken in de kadernota 2026.

Voorgesteld besluit raad:

1. De 'Grondexploitatie ontwikkelplan Nieuw-Balinge fase 2' vast te stellen.
2. De grex per 1 januari 2025 te openen en te verwerken in de kadernota 2026.

Aanleiding

Aan de zuidkant van Nieuw-Balinge ligt een uitbreidingslocatie voor woningbouw. De eerste fase hiervan is zo goed als gerealiseerd. Op 26 september 2023 is de tweede fase aangewezen voor een wooninitiatief in de vorm van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Op basis van een CPO kunnen woningen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd. De CPO-vereniging Nieuw-Balinge heeft zich hiervoor ingeschreven. Deze bestaat uit starters en senioren uit Nieuw-Balinge.

Het toegestane aantal woningen in het huidige bestemmingsplan is echter niet toereikend om het wooninitiatief te kunnen realiseren. Ook biedt de bestemmingsplankaart weinig flexibiliteit. Er mogen uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd. Binnen het CPO is echter ook behoefte aan (betaalbare) rijwoningen.

Om meer flexibiliteit te bieden voor de bouw van woningen voor de verschillende doelgroepen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkellocatie is ca. 1,14 ha groot waarbij het maximum aantal woningen wat binnen het nieuwe bestemmingsplan zou mogen worden gerealiseerd is vastgesteld op 25 stuks.

Voor het nieuwe bestemmingsplan, is de vaststelling van bijbehorende grondexploitatie een absolute randvoorwaarde om de financiële haalbaarheid en daarmee het realiteitsgehalte van het voorgenomen ontwikkelplan aan te tonen.

Argumenten

1.1. De grondexploitatie bevat gevoelige bedrijfsinformatie en dient daarom geheim te worden gehouden.

Dit is een gebruikelijke werkwijze bij het vaststellen van grondexploitaties. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke kosten- en opbrengstenramingen de gemeente rekent. Als deze ramingen bekend zijn, kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen, waardoor de gemeente in een financieel ongunstiger positie komt.

1.2. Het College kan geheimhouding opleggen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1. van de Wet openbare overheid (Woo).

Gronden voor geheimhouding volgens artikel 5.1 van de Woo zijn:

- De economische of financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder b Woo).
- Het goed functioneren van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder i Woo).

Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als eventuele contractpartners inzicht krijgen in de voorwaarden waaronder de gemeente overeenkomsten aangaat. Potentiële contractpartners worden hiermee dan onevenredig bevoordeeld. De belangen en het functioneren van de gemeente worden dan geschaad. Deze belangen wegen zwaarder dan het algemene belang van publicatie.

2.1. De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van een ruimtelijke ontwikkeling.

De begrote kosten en opbrengsten in de grondexploitatie dienen als financieel kader voor de uit te voeren werkzaamheden. Deze wordt via de kadernota 2026 onderdeel van de gemeentelijke meerjarenbegroting.

2.2. De grondexploitatie is financieel sluitend en geeft zowel op eindwaarde als op startwaarde een positief financieel resultaat.

De verwachte kosten voor inbrengwaarden (al gemaakte kosten die samenhangen met voorgenomen ontwikkelplan), verwerving, bouw- en woonrijp maken, plankosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht, etc. worden gedekt door de verwachte grondopbrengsten.

Voor de grondopbrengst van de uit te geven kavels in het koopsegment is in de grondexploitatie gerekend met een via de Nota Grondprijsbeleid Midden-Drenthe voorgeschreven residuele grondprijsbenadering. Op basis van deze methode is de grondprijs voor de Rijwoningen in de koopsector bepaald op € 140,-- per m² exclusief BTW en voor de 2/1 kap – en Vrijstaande woningen

op € 157,-- per m² exclusief BTW. Deze grondprijzen passen binnen de bandbreedtes van de in het voorjaar vastgestelde gemeentelijke grondprijzenbrief 2024.

2.3. Vier rijwoningen zullen mogelijk worden gebouwd door de woningcorporatie. Hiervoor gelden vastgelegde grondprijzen.

Omdat het in dit stadium nog niet volledig helder is of er vanuit het CPO voldoende belangstelling bestaat voor het realiseren van het tweede blok met rijwoningen is hierover afstemming gezocht met woningcorporatie Woonservice. Zij hebben aangegeven de bouw van het tweede blok met rijwoningen graag voor hun rekening te nemen en deze woningen voor de sociale huursector in te zetten. Op basis van de met corporaties in de prestatieafspraken vastgelegde grondprijs van € 21.000,-- exclusief BTW per grondgebonden woning zou deze variant in de realisatie tot een grondopbrengst leiden die circa € 15.000,00 lager ligt. Vanuit de in de Nota Grondprijsbeleid Midden-Drenthe vastgelegde grondprijs bepaling kan de gemeente hier niet anders mee omgaan. In voorliggende grondexploitatie is vanuit voorzichtigheidsprincipe daarom gerekend met deze vanuit de opbrengsten geredeneerd minder gunstige variant.

Kanttelingen

2.1. Opbrengstmaximalisatie.

Met het opmaken van het stedenbouwkundig ontwerp bestond nog een vanuit de realisatie van fase 1 doorgeschoven opgave voor waterberging. In samenspraak met de omgeving en het CPO is uiteindelijk tot een stedenbouwkundige opzet gekomen die resulteert in een uitgeefbaar deel van het plangebied van circa 55%. Rekening houdende met de in het plan te realiseren verharding, groen- en waterinrichting (waaronder de waterberging) en de noodzakelijke acceptatie door de omgeving zijn hiermee de grenzen van het maximaal haalbare nagenoeg bereikt.

2.2. Een grondexploitatie brengt risico's met zich mee.

Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan zijn (verplichte) specialistische onderzoeken uitgevoerd. In die specialistische onderzoeken is per vakdiscipline aangegeven wat de consequentie is voor dat onderdeel/discipline en wat de gevolgen ervan kunnen zijn voor de nabije toekomst. Daaruit bleek dat de risico's op onverwachte situaties beperkt zijn. Verder is in de grondexploitatie waar nodig rekening gehouden met eventuele beheersmaatregelen. In de kostenposten voor het bouw- en woonrijp maken is daarom een opslag van 10% voor onvoorzien meegenomen.

Financiën

De grondexploitatie is financieel sluitend en geeft zowel op eindwaarde als op startwaarde een positief financieel resultaat.

Jaarlijks vindt een herziening plaats. De laatste kosten en opbrengsten worden in 2032 verwacht.

Na vaststelling en openen van de grex wordt deze in de kadernota 2026 meegenomen.

Inzet van het gemeentelijk apparaat die rechtstreeks samenhangt met voorgenomen planontwikkeling zal na vaststelling van de grondexploitatie bekostigd worden vanuit de budgetramingen die met de kostensoort plankosten- en VTU zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Communicatie/inwonersparticipatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn tot op heden geïnformeerd en betrokken.

Ook in de nabije toekomst worden zij tijdig geïnformeerd en betrokken over de ontwikkelingen en voorgenomen werkzaamheden op en rondom het plangebied.

Publicatie van het besluit kan plaats vinden zonder de inhoudelijke bijlage van de grondexploitatie: Geheimhouding op de grondexploitatie is nodig om de financiële belangen van de gemeente niet te schaden.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie wordt deze via de kadernota 2026 onderdeel van de gemeentelijke meerjarenbegroting. De grondposities worden dan verkocht in de volgende volgorde:

1. De CPO-vereniging Nieuw-Balinge (2025 verkoop, realisatie 2026).
2. Bij onvoldoende belangstelling 2^{de} blok rijwoningen vanuit CPO, verkoop aan woningcorporatie Woonservice (2025 verkoop, realisatie 2026).
3. Vrije verkoop resterende kavels (na 2026).

Ook wordt in 2025 gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

Bijlagen

- Bijlage 1: Grondexploitatie ontwikkelplan Nieuw-Balinge fase 2, d.d. 16 oktober 2024 (geheim)
- Bijlage 2: Collegebesluit opleggen geheimhouding Grex Nieuw-Balinge