

RAADSVORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2019034780

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Grondexploitatie Heusden-Oost fase 2	-3-	17 september 2019	19.09.08	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van de tweede fase van de woonwijk Heusden-oost. Omdat het project wordt uitgevoerd onder actief grondbeleid is het noodzakelijk dat een grondexploitatie wordt vastgesteld.

Beslispunten

De raad besluit:

1. de grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Heusden-Oost fase 2 vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding

In juni 2012 werd het bestemmingsplan "Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)" vastgesteld. Hiermee werd de bouw van 83 woningen mogelijk gemaakt in fase 1. Daarnaast werd in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een mogelijke tweede en derde fase. Op grond hiervan zijn we in het voorjaar van 2018 gestart met de voorbereiding van een wijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 2. Onlangs heeft ons college het wijzigingsplan voor Heusden-Oost fase 2 vastgesteld. Met dit wijzigingsplan wordt de bouw van 39 woningen ten zuiden van de reeds gerealiseerde eerste fase mogelijk gemaakt.

Omdat inmiddels het stedenbouwkundig plan en het wijzigingsplan beschikbaar zijn, kan een redelijke inschatting gemaakt worden van de totale kosten en opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Derhalve is voor deze gebiedsontwikkeling een grondexploitatie opgesteld, waarin het (financiële) resultaat van het project inzichtelijk wordt gemaakt. In de grondexploitatie is een raming weergegeven van verwachte kosten en opbrengsten die in de loop van de tijd zullen ontstaan. De grondexploitatie geeft daarmee een financiële onderbouwing voor de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Heusden-Oost fase 2.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een grondexploitatie is geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een effectieve grondexploitatie en gebiedsontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de bouw van maximaal 39 woningen en de realisatie van een ontsluiting voor langzaam verkeer voor zowel Heusden-Oost fase 1 als fase 2 naar de Vlinkert mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft de financiën is het doel van het project dat de grondexploitatie tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd.



Wat gaan we daarvoor doen

De grondexploitatie is een inschatting van potentiële kosten en opbrengsten, in tijd uitgezet. In de voor u ter inzage liggende memo "Toelichting grondexploitatie Heusden-Oost fase 2" wordt kort ingegaan op de opzet, onderliggende uitgangspunten en het resultaat van de exploitatie. In de grondexploitatie, welke tevens voor u ter inzage ligt, vindt u de gehele exploitatieopzet. In de grondexploitatie is tevens inzichtelijk gemaakt in welk jaar we verwachten welke kosten te maken (en daaraan gerelateerd welke activiteiten we wanneer verwachten uit te voeren).

Een grondexploitatieberekening bevat gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Derhalve worden deze documenten uitsluitend onder geheimhouding (art. 10 Wob en art. 25 Gemw.) beschikbaar gesteld en is het noodzakelijk dat de documenten waarnaar verwezen wordt in een besloten deel van de vergadering behandeld worden.

Mogelijke alternatieven

Ten behoeve van een project als dit is het noodzakelijk een grondexploitatie vast te stellen. Inmiddels heeft een (ontwerp)wijzigingsplan ter inzage gelegen, op basis waarvan een gedegen inschatting gemaakt kan worden van de kosten en opbrengsten en de looptijd van het project. Om te voorkomen dat steeds voorbereidingskredieten door uw raad ter beschikking moeten worden gesteld, wordt thans voorgesteld om de totale grondexploitatie voor het project vast te stellen.

Risico's

Omdat een grondexploitatie in alle gevallen een inschatting is van de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten, zijn er altijd (financiële) risico's aan verbonden. Voor een verdere beschrijving van de risico's van deze grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlagen bij dit voorstel.

Communicatie

Zoals eerder aangegeven bevat de grondexploitatieberekening gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Wat mag het kosten

Zoals in het vorenstaande al is aangegeven is het uitgangspunt dat de grondexploitatie voor dit project tenminste budgettair neutraal wordt uitgevoerd. De begroting zal worden gewijzigd conform de voorliggende grondexploitatie.

Na vaststelling door uw raad vormt de grondexploitatie de verdere financiële basis voor de uitvoering van het project. Omdat de grondexploitatie altijd een momentopname is, zal bewaking en bijstelling gedurende de looptijd van het project steeds nodig zijn. Het is binnen de grondexploitatie gebruikelijk de budgetten bij vaststelling van de jaarrekening steeds door de raad te laten actualiseren. Mocht hiertoe aanleiding zijn, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene omstandigheden met grote financiële gevolgen, dan kan aanpassing meerdere keren per jaar plaats vinden.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. document-nr)

Ter inzage (vertrouwelijk, niet op site):

1. Grondexploitatie Heusden-Oost fase 2 (2019037294)
2. Memo Toelichting Grondexploitatie Heusden-Oost fase 2 (2019035088)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Grondexploitatie Heusden-Oost fase 2	17 september 2019	19.09.08

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juni 2019 met zaaknummer 2019034780;

gehoord het advies van de commissie Algemene zaken en Control van 5 september 2019;

besluit:

1. de grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het project Heusden-Oost fase 2 vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 17 september 2019.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
mr. H.G. Vos