

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	28 mei 2020
Zaaknummer	:	
Voorstelnummer	:	CONCEPT
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	7 mei 2020
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Marco Vinke
Telefoonnummer	:	088 909 7496
Bijlagen:	:	

Onderwerp:	– Samenvoegen van vijf grondexploitaties voor ruim 100 sociale huurwoningen in de gemeente Bergen
-------------------	---

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. Voor vijf locaties: T&O plangebied, Elkshove, Oosterkimschool, Rabobankgebouw en Petruschool de grondexploitaties samen te voegen.
2. De huidige grondwaarde en voorbereidingskrediet als boekwaarde ten laste te brengen van dit grondbedrijfcomplex.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

In de gemeente Bergen is voor vijf locaties in de kernen Bergen, Schoorl en Groet een haalbaarheidsstudie opgesteld om sociale woningbouw en voor één locatie een combinatie van sociale huurwoningen en markt huurwoningen te realiseren. Voor Bergen wordt het 1] voormalige T&O gebouw en het omliggende gebied en 2] de locatie Elkshove, naast de brandweerkazerne herontwikkeld. In Schoorl 3] de voormalige Oosterkimschool (combinatie sociale huurwoningen en markt huurwoningen) en 4] het voormalige Rabobankgebouw en in Groet tot slot 5] de voormalige Petruschool.

Ter zijner tijd wordt gevraagd de grondexploitatie (GREX) en de koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Bergen, Kennemer Wonen en bij de markt huurwoningen met de ontwikkelende partij vast te stellen. De bouwgronden bevinden zich na het besluit in het transformatieproces tot bouwrijpe grond en worden daarmee gekwalificeerd als een BIE complex (bouwgrond in exploitatie). De gemeenteraad stelt in het kader van het budgetrecht de grondexploitatiebegroting vast.

Impliciet wordt aan het gemeentebestuur gevraagd om de vijf financiële resultaten van de afzonderlijke grondexploitaties samen te voegen. De reden hiervoor is dat de grondexploitaties voor vier locaties positief zijn, uitgezonderd de grondexploitatie van het voormalige Rabobankgebouw. Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door een raadsbesluit uit 2017 waarbij de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Rabobankgebouw zijn vastgesteld. Het woningbouwprogramma is met twee derde teruggebracht, waardoor de grondopbrengsten lager zijn geworden.

Voor de locatie Elkshove geldt dat Kennemer Wonen op eigen grond woningen en een groter woningbouwprogramma terug bouwt zonder inzet van gemeentegrond. Voor deze ontwikkeling wordt het kostenverhaal op toegepast

KEUZERUIMTE

- Ruimtelijke Ordening. Als start van het bestemmingsplan wordt de raad gevraagd het ruimtelijke kader te bekrachtigen. De administratieve verplichtingen zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
- Wet modernisering Vpb-plicht overheidsonderneming. De gemeente is Vpb-plichtig over winstgevendende ondernemingsactiviteiten.

TOELICHTING OP HET ADVIES

De gronden van T&O, Elkshove, Oosterkimschool en de Petruschool zijn vooralsnog gekwalificeerd als MVA met uitzondering van het Rabobankgebouw. Deze gronden worden gewaardeerd op basis van de huidige bestemming. Rente en beheerkosten komen ten laste van de algemene dienst in het betreffende boekjaar.

De voorgestelde verschuiving van de vijf complexen naar een BIE complex is het gevolg van de verandering van het bouwplan. In het BIE complex kunnen rente- en apparaatskosten worden geactiveerd en bijgeschreven die vervolgens worden gedekt met toekomstige grondopbrengsten.

De bevoegdheid voor het openen van grondexploitaties ligt bij de gemeenteraad. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast op basis van de nog vast te stellen bestemmingsplan. De autorisatie van de deelbudgetten is geregeld in het kader van de begrotingscyclus. De

gemeenteraad wordt gevraagd om de onderstaande vijf grondexploitaties samen te voegen en te zijner tijd vast te stellen:

1. T&O
2. Elkshove
3. Oosterkimschool
4. Rabobankgebouw
5. Petruschool

Geheimhouding bijlage

Bij dit voorstel behoort de onderliggende grondexploitatie als bijlage. Dit document ligt vanaf 10 maart 2020 ter inzage bij de griffie onder geheimhouding. Per separaat voorstel zal het college u verzoeken in de raadsvergadering van 9 april 2020 de geheimhouding te bekrachtigen.

Het loskoppelen van het onderliggende stuk en het voorstel omtrent het vaststellen heeft een praktische reden. Op grond van artikel 25, vierde lid, van de Gemeentewet komt de geheimhouding van rechtswege te vervallen indien deze niet in de eerstvolgende raadsvergadering wordt bekrachtigd door de gemeenteraad. Tussen de collegevergadering van 18 februari 2020 en de raadsvergadering van 9 april 2020 zitten nog twee raadsvergaderingen, te weten op 2 maart 2020 en 5 maart 2020. Beide raadsvergaderingen zijn niet opportuun om de raad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen. Wij lichten dit toe.

De raadsvergadering van 2 maart 2020 is ingepland om afscheid te nemen van burgemeester mevrouw drs. H. Hafkamp. Voor deze vergadering zijn geen voorstellen geagendeerd of besluitvorming gepland. De vergadering voldoet echter wel aan alle eisen die de wet stelt aan een raadsvergadering. Indien het college op 18 februari 2020 de stukken onder geheimhouding aan de raad overlegt moeten de geheimhouding worden bekrachtigd in de eerstvolgende raadsvergadering, zijnde 2 maart 2020. Wij achten het onwenselijk om in deze raadsvergadering voor te stellen een besluit te nemen over de geheimhouding. Dat zou immers betekenen dat tijdens de raadsvergadering een besloten gedeelte moet worden belegd om te beraadslagen over de geheimhouding. Gelet op de ceremoniële aard van de vergadering hebben wij besloten niet te verzoeken om het besluit omtrent de geheimhouding op 2 maart 2020 te agenderen. De raadsvergadering van 5 maart 2020 daarentegen is ook niet geschikt voor dit onderwerp omdat het college het verzoek dan slechts 2 dagen van te voren aan kan leveren bij de raad. De eerstvolgende raadsvergadering daarna is 9 april 2020 waarbij de vroegst mogelijke collegevergadering plaats vindt op 10 maart 2020. Derhalve zal het college op 10 maart 2020 een besluit nemen omtrent de geheimhouding en de raad verzoeken deze geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. Om voorgaande reden ligt het stuk pas vanaf 10 maart 2020 ter inzage bij de griffie.

Wij hopen op uw begrip in deze.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Voor vijf locaties in de gemeente Bergen zijn grondexploitaties opgesteld. Door het samenvoegen van grondexploitaties kan een locatie met een negatieve resultaat ook worden herontwikkeld. Aan de raad wordt geadviseerd om voor de locaties T&O, Elkshove, Oosterkimschool, Rabobankgebouw en Petruschool de grondexploitaties samen te voegen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT

RISICO'S

Het risico bij gebiedsontwikkeling is dat de plankosten hoger worden dan de gecalculerde grondopbrengsten. Voor de genoemde projecten zijn de boekwaarden, met uitzondering van de Rabobankgebouw, laag en is het risico hierdoor beperkt. De projectrisico's worden per traal gemonitord.

FINANCIËN

De gemeente Bergen heeft grondbeleid ten aanzien van sociale huurwoningen. De grondprijs voor de markthuurloningen is maatwerk. Er is een exploitatiebijdrage bepaald voor de gemeentelijke werkzaamheden. De plan- en rentekosten en het uitvoeringsrisico voor bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening van de gemeente. De nog te maken plankosten zijn gebaseerd op de interne plankostenraming.

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden de gronden gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, of lagere marktwaarde. De inbrengwaarde van de grond is gelijk aan de actuele boekwaarde voor het BIE complex gelijk aan de huidige boekwaarde van de grond. De gemeente is vennootschapsbelastingplichtig voor het ondernemerschap dat de gemeente uitvoert binnen het grondbedrijf.

Bij de raadsvoorstellen die het college op 18 februari heeft behandeld zat nog geen begrotingswijziging. Deze stukken worden nagezonden voor behandeling in de raadscommissie. De gehanteerde indexatie en parameters voor de grex-en 'sociale woningbouw' zijn de kostenstijging en opbrengsten stijging respectievelijk 2,25% en 1,5%. De kostenstijging is gelijk aan de parameter bij de grex Mooi Bergen (GWW Kosten, bron Metafoor). De opbrengstenstijging sociaal is gebaseerd op de afgelopen 9 jaar. De rekenrente is vastgesteld op 2,15% en de disconteringsvoet op 2%.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

NVT

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na besluitvorming wordt een integraal grondbedrijfcomplex geopend en worden overeenkomsten verder opgesteld. Rapportage en evaluatie vindt plaats in het kader van de begroting en de jaarrekening in paragraaf Grondbedrijf.

BIJLAGEN

- **Grondexploitatie (ter inzage bij de griffie vanaf 10 maart 2020)**

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester