



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering  
Voorstelnummer D370917  
Datum raadsvoorstel 18 augustus 2022  
Portefeuillehouder(s)  
Commissie  
Datum commissie  
Soort agendering  
Agendapunt  
Team RO - Plannen en Projecten  
Opsteller Stephan Plezier  
Datum B&W besluit  
Bijlagen:

**Onderwerp** : Openen en vaststellen grondexploitatie "Parck de Beeck" (BSV locatie)

### Voorgesteld besluit

1. een grondexploitatie (GREX) te openen en vast te stellen voor "Parck de Beeck";
2. op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid de geheimhouding die het college op 30 augustus op de grondexploitatie voor "Parck de Beeck" heeft gelegd te bekrachtigen;

### Geheimhouding

Ja

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Op 1 februari 2018 heeft uw raad ingestemd met “het procesvoorstel” gericht op de realisatie van woningen op de BSV locatie. In dit procesvoorstel is bepaald dat Sweco als risicodragend gebiedsregisseur optreedt. Uw raad heeft het college opgedragen hiertoe met Sweco de benodigde overeenkomsten aan te gaan. Tevens heeft uw raad in dezelfde vergadering een motie aangenomen die het college oproep te onderzoeken of meer woningen gerealiseerd konden worden dan de tezamen met het procesvoorstel gepresenteerde 88.

*Uitgangspunten 2018-2021* De essentie van “het procesvoorstel” is dat Sweco de grond, in eigendom bij de gemeente, tegen een marktconforme prijs van de gemeente koopt en vervolgens zorg draagt voor de (door)verkoop van bouwrijpe grond aan Kennemerwonen voor wat betreft de huurwoningen en van woningen aan particuliere kopers voor wat betreft de vrije sector. Tevens is Sweco verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het gehele gebied. In deze constructie, met Sweco als risicodragend gebiedsregisseur, worden de kosten en opbrengsten door Sweco verrekend en het financieel resultaat van de ontwikkeling komt ten gunste van de gemeente. Uitgangspunt hierbij is voor uw raad geweest dat de ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal zal plaatsvinden en er voor de gemeente geen krediet vereist is.

In 2020 is een intentie overeenkomst met Sweco gesloten die aansluit op “het procesvoorstel” waar uw raad mee heeft ingestemd. Na het raadsbesluit is conform “het procesvoorstel” door Sweco, in samenwerking met de gemeente, gewerkt aan de planvorming. In navolging van de motie van uw raad is een verkaveling gemaakt die uitgaat van 152 woningen i.p.v. 88 woningen. Deze verkaveling, vergezeld van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan, heeft tevens een plek gekregen in het bestemmingsplan “Parck de Beeck” dat in juli 2021 door uw raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

#### *Gewijzigde omstandigheden*

Eind 2021 is gebleken dat het beoogde proces, zoals beschreven in “het procesvoorstel” geen doorgang meer kon vinden. Hiervoor zijn twee redenen. De eerste reden is dat Sweco, vanwege intern beleid, geen gronden meer aankoopt. Dit bracht met zich mee dat Sweco feitelijk geen risicodragend gebiedsregisseur meer kon zijn. Sweco heeft ons dit in september 2021 medegedeeld. Vlak na dit nieuws van Sweco kwam het zogenaamde “Didam arrest”. Deze uitspraak zegt dat gemeenten hun gronden niet “zomaar” aan een partij mogen verkopen, maar dat de gronden, omdat ze schaars zijn, in het kader van het gelijkheidsbeginsel openbaar moeten worden aangeboden. Hierdoor is de situatie zoals voorgenomen met uw raadsbesluit van februari 2018 waar de raad heeft ingestemd met “het procesvoorstel” gewijzigd. Een alternatief moet worden gevonden om de woningbouw z.s.m. tot uitvoering te brengen.

#### *Vervolg*

Feitelijk komt het er op neer dat de gemeente in de gewijzigde situatie zelf moet zorgen voor de verkoop van de uitgeefbare grond waarop de woningen worden gerealiseerd en voor het bouw- en woonrijp maken, waar Sweco dat oorspronkelijk zou doen. Zowel voor het bouw- en woonrijp maken als voor de verkoop van de uitgeefbare grond moet externe expertise worden ingehuurd. De regie komt bij de gemeente te liggen.

### *Grondexploitatie (GREX)*

Bovenstaande heeft tot gevolg dat het transformatieproces van de gronden naar bouwrijpe grond door de gemeente zelf ter hand moet worden genomen. Hiervoor is het noodzakelijk een grondexploitatie op- en vast te stellen. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht die met de ontwikkeling zijn gemoeid. Uw raad wordt geadviseerd een GREX te openen en vast te stellen met een bijbehorende begrotingswijziging.

### *Krediet*

Vooruitlopend op de realisatiefase zijn er kosten gemoeid met de voorbereiding hiervan. Deze kosten bestaan uit de advieskosten voor de verkoop van de grond, het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken en de reeds gemaakte kosten. Het betreft onder meer de inhuur van externe advisering.

Om voortgang in het proces te houden is Sweco gevraagd offertes uit te brengen. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste is de benodigde expertise bij Sweco aanwezig. Ten tweede en nog belangrijker, is Sweco al jaren bij het project betrokken en bekend met alle ins- en outs. Dit maakt dat Sweco naadloos in kan schuiven en aan de hand van de, door Sweco opgestelde, bestaande producten als het Beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, de bekendheid met het ambtelijk apparaat. Voor bovengenoemde kosten is een krediet vereist. Dit krediet wordt gedekt uit de grondexploitatie.

## **INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE**

Uw raad heeft de bevoegdheid de GREX vast te stellen. Wanneer geen GREX wordt vastgesteld, is het bestemmingsplan financieel niet haalbaar en kan geen plan gerealiseerd worden. Dit brengt met zich mee dat er geen keuzeruimte is.

## **TOELICHTING OP HET VOORSTEL**

Zie onder 1.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex vloeit voort uit het budgetrecht van de raad bij het vaststellen van de grondexploitatiebegroting. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) maakt daarbij onderscheid tussen Materiele Vaste Activa (MVA) en Bouwgrond in Exploitatie (BIE).

De gemeentegrond (MVA) behorende bij "Parck de Beeck" (BSV locatie) bevindt zich met het vaststellen van het bestemmingsplan in het transformatieproces tot bouwrijpe grond. Als gevolg van de gewijzigde omstandigheden is het noodzakelijk de locatie te kwalificeren als BIE-complex. Deze manier van administreren, maakt het mogelijk om de nog te verwachte en reeds gemaakte (plan)kosten te activeren op de voorraadpositie bij onderhanden werk en deze kosten te dekken met de opbrengspotentie van dit bouwplan.

Om de gemeentegrond te kwalificeren als BIE-complex dient de gemeenteraad een grondexploitatie vast te stellen. Het grondexploitatie is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling en bevat:

1. Een toelichting op de grondexploitatie Parck de Beeck met gehanteerde uitgangspunten en financiële eindprognose inclusief verbeelding plan- en exploitatiegebied en programma (bijlage 1).
2. Grondexploitatie Parck de Beeck, gefaseerd in tijd (bijlage 2, geheim).

De toelichting op de grondexploitatie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De onderliggende grondexploitatie is als geheime bijlage beschikbaar. Ons college heeft geheimhouding opgelegd op deze grondexploitatieberekening (bijlage 2) omdat de inhoud de onderhandelingspositie van de gemeente in deze fase van het project kan schaden bij onderhandelingen over grondprijzen of bij verdere aanbesteding van diensten en werken.

Deze grondexploitatie Parck de |Beeck ligt onder geheimhouding ter inzage bij de griffie. In dit voorstel wordt uw raad tevens verzocht om deze geheimhouding te bekrachtigen.

### **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

n.v.t., zie o.a. onder “invloed kaders op keuzeruimte”. De wet vereist ten behoeve van een financieel uitvoerbaar plan een GREX.

### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

n.v.t.

### **RISICO'S**

Het risico bij gebiedsontwikkeling is dat de kosten hoger worden dan de gecalculeerde grondopbrengsten. Dit leidt tot in het ergste geval tot een verliesgevende planontwikkeling. Dit is overigens niet de verwachting, aangezien het bestemmingsplan al onherroepelijk is. In bijlage 2 zijn in het hoofdstuk risico's een aantal scenario's berekend. Ten opzichte van de door uw raad in 2018 geuite wens dat het plan kostenneutraal moet worden uitgevoerd, is de verwachting dat de eindprognose een positief eindsaldo heeft

Bij de jaarlijkse actualisatie worden de risico's gemonitord en waar nodig bijgesteld.

### **FINANCIËN**

Op grond van het BBV worden de gronden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, of duurzaam lagere marktwaarde. De inbrengwaarde van de grond is daarmee gelijk aan de actuele boekwaarde van de grond. Met het openen en vaststellen van deze grondexploitatie wordt de actuele boekwaarde per 1-1-2022 van de grond (nihil) en het uitvaartcentrum (Molenweidjtje 4a) geactiveerd in de grondexploitatie. Per 1-1-2022 is de boekwaarde: € 260.000.

De plan- en uitvoeringskosten, alsmede de interne rekenrente zijn bepaald op basis van kengetallen, ramingen en interne uitgangspunten. De grondexploitatie heeft een eindprognose van € 1,2 mln positief tegen netto contante waarde d.d. 1-7-2022. Bijlage 2 geeft een toelichting op deze cijfers en de gehanteerde uitgangspunten.

De gemeente is na opening GREX vennootschapsbelastingplichtig voor het activiteiten die de gemeente uitvoert binnen het grondbedrijf. Deze is nog niet verdisconteert in de grondexploitatie.

### **DUURZAAMHEID**

n.v.t.

## **PARTICIPATIE**

n.v.t.

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Na uw besluitvorming wordt het grondbedrijfcomplex geopend. Rapportage en evaluatie vindt plaats in het kader van de begroting en de jaarrekening in paragraaf Grondbedrijf.

## **BIJLAGEN**

1. Toelichting op de grondexploitatie met gehanteerde uitgangspunten en financiële eindprognose inclusief verbeelding plan- en exploitatiegebied en programma

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Grondexploitatie Parck de Beeck, gefaseerd in tijd (bijlage 2 geheim)

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester