

27 SEP. 2016

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Portefeuillehouder
V. van der Horst

Afdeling
Ontwikkeling
Mail opsteller
inge.te.kulve@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer
0346 25 45 12

Registratie nummer
Z/16/57563-VB/16/06770

Onderwerp

Openen nieuwe grondexploitaties

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

27 september 2016

Commissie

6 september 2016

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Grondexploitaties te openen voor de volgende locaties: CSV terrein Vreeland, Daalsehoek Maarssen, Domineeslaantje Breukelen, Flambouw Nigtevecht, Kockenest Kockengen, Kuypersstraat Maarssen, Nita terrein Nieuwer ter Aa en Raadhuisstraat Nigtevecht. De bijlagen bij het voorstel als niet openbaar aan te merken en geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van de bijlagen, op basis van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 b (economisch en financieel belang) van de Wet openbaarheid van bestuur.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel en bijbehorende bijlagen, nr. VB/16/06836 o.g.v. artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

In de begroting 2016, paragraaf grondbeleid, is vermeld dat wij voornemens zijn voor een achttal nieuwe ontwikkellocaties in Stichtse Vecht een grondexploitatie te openen. Dit is nodig om de plankosten die voor deze locaties worden gemaakt, te kunnen dekken. In de Nota grondbeleid welke in januari 2012 door uw raad is vastgesteld, ligt vast dat een voornemen tot het openen van een nieuwe grondexploitatie aan de raad ter instemming moet worden voorgelegd.

Bijlagen

- Grondexploitatie CSV terrein Vreeland
- Grondexploitatie Daalsehoek Maarssen
- Grondexploitatie Domineeslaantje Breukelen
- Grondexploitatie Flambouw Nigtevecht
- Grondexploitatie Kockenest Kockengen
- Grondexploitatie Kuypersstraat Maarssen
- Grondexploitatie Nita terrein Nieuwer ter Aa
- Grondexploitatie Raadhuisstraat Nigtevecht

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Dekking van plankosten vanuit grondexploitaties waarbij zicht is op toekomstige verdien capaciteit. Daarnaast de winstmarge beperken door zoveel mogelijk de kosten in de grondexploitatie op te nemen wat een gunstig effect heeft op de vennootschapsbelasting.

Argumenten

1. *Het voorstel strookt met de Nota grondbeleid 2012 en begroting 2016, paragraaf grondbeleid.*
In de Nota grondbeleid 2012 is vastgelegd dat in de ontwerpfase een project administratief geactiveerd wordt. In deze fase wordt de exploitatieopzet voorbereid en historische kosten worden ingebracht. In deze fase worden met name plankosten gemaakt. De gemeenteraad heeft nog niet tot de daadwerkelijke uitvoering van het project besloten. Op grond van een definitief ontwerp kan de gemeenteraad worden gevraagd het plan en de daarbij behorende grondexploitatieopzet vast te stellen.

In de begroting 2016, paragraaf grondbeleid, is vastgelegd dat voor een aantal ontwikkellocaties in Stichtse Vecht in 2016 een grondexploitatie wordt geopend.

2. *Raad is bevoegd*
De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. De bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 156, lid 2c, van de Gemeentewet.
In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de BBV notitie grondexploitatie van februari 2012 zijn diverse richtlijnen opgenomen inzake grondexploitaties. De standpunten opgenomen in het BBV worden door de gemeente Stichtse Vecht gevolgd.

Kanttekeningen

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van risico's. In het kader van risicomanagement is het van belang te beseffen in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Monitoring is daarbij van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren. Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen of tot aanpassingen in het plan. De stand van zaken van risicobeheersing wordt toegelicht in de reguliere voortgangsrapportages van projecten.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt via de reguliere communicatiekanalen intern gecommuniceerd.

Geheimhouding

Op basis van artikel 25 Gemeentewet kan de gemeenteraad in een belang zoals genoemd in artikel 10, lid 2b, van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) geheimhouding opleggen omtrent de inhoud van de stukken. De bijlagen bij dit raadsbesluit vallen onder het gestelde artikel 10 lid 2 aanhef en onder sub B en sub G van de Wob en daarom wordt geadviseerd om deze stukken geheim te houden.

Financiën en risico's

Doordat de gemeente bezig is om gemeentelijk vastgoed af te stoten komen locaties vrij voor herontwikkeling. Voor deze ontwikkellocaties worden nu al kosten gemaakt. Deze zogenoemde plankosten bestaan ondermeer uit interne projectgebonden kosten van projectmanagement, de externe specialistische advisering op het gebied van bijvoorbeeld stedenbouw, verkeer en vervoer, milieu en kosten van participatie. Plankosten komen ten laste van de plannen ten behoeve waarvan ze ook daadwerkelijk worden gemaakt. Ze worden opgenomen aan de kostenkant van de grondexploitatie en moeten uiteindelijk worden goedge maakt door de inkomsten vanuit de

grondverkoop en/of subsidies. Het saldo van deze exploitaties wordt op nul gezet, waarbij het uitgangspunt is dat de grondexploitatie minimaal sluitend moet zijn. De vennootschapsbelasting is voorlopig op € 0,-- gesteld.

Hieronder volgt een omschrijving van de acht ontwikkellocaties. Voor de in de grondexploitatie opgenomen kosten verwijs ik u naar de bijlagen.

CSV terrein

De locatie is gelegen in Vreeland en wordt ten noorden begrensd door het Molenpad, ten oosten door de Boterweg, ten zuiden en ten westen door de Floraweg. In het plangebied heeft de Christelijke Basisschool Vreeland (CSV Vreeland) gestaan. In 2009 heeft CSV Vreeland haar intrek genomen in een nieuwe school. De functie van het oude terrein aan de Floraweg is daarmee komen te vervallen. Deze locatie komt in aanmerking voor herontwikkeling naar (sociale) woningbouw.

Daalsehoek

De Daalsehoek bestaat uit grond en opstallen die deels in eigendom zijn bij de gemeente Stichtse Vecht en deels bij de Stichting Reinaerde. De gebouwen die op de Daalsehoek staan zijn technisch en esthetisch verouderd. Stichting Reinaerde is al jaren geleden van de Daalsehoek vertrokken en heeft al langer de intentie om de grond en het opstal af te stoten. Het doel van het project is het gezamenlijk met Stichting Reinaerde aanbesteden van de herontwikkeling op de Daalsehoek en daarbij enerzijds de opbrengst te maximaliseren en anderzijds ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Voor de Daalsehoek wordt een grondexploitatie geopend voor het gemeentelijk deel waarin de reeds gemaakte plankosten ad. € 13.500,-- worden ingebracht. Daarnaast kunnen kosten worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

Domineeslaantje

De herontwikkellocatie Domineeslaantje is gelegen in het plangebied begrensd door het Domineeslaantje, de Marijkestraat, de Kerkvaart en het Amsterdam-Rijnkanaal. In het plangebied waren de voormalige scholen De Danne en de Vijverhof gevestigd. Met het vertrek van deze scholen is de functie komen te vervallen en heeft de gemeente plannen om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Voor het Domineeslaantje wordt een grondexploitatie geopend waarbij de reeds gemaakte plankosten ad. € 30.000,-- worden ingebracht. Daarnaast kunnen kosten worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

Flambouw

De locatie Flambouw is gelegen aan de Dorpsstraat in Nigtevecht. In het plangebied heeft de school De Flambouw gestaan. In 2015 heeft De Flambouw haar intrek genomen in een nieuwe school. Omdat de functie van het oude terrein aan de Dorpsstraat is komen te vervallen, komt de locatie in aanmerking voor herontwikkeling naar woningbouw. Voor de herontwikkellocatie Flambouw wordt een grondexploitatie geopend waarbij kosten kunnen worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

't Kockenest

De locatie van de voormalige Bso De Klaroen is gelegen aan de Koningin Julianaweg en de Prinses Margrietweg in Kockengen. Doordat de schoolfunctie is komen te vervallen heeft de gemeente plannen om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Voor 't Kockenest wordt een grondexploitatie geopend waarbij kosten kunnen worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

Kuiperstraat

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Kuiperstraat in Maarssen. In het plangebied heeft de school Het Klaroen gestaan. Doordat de functie schoollocatie is komen te vervallen heeft de gemeente

plannen om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Voor de Kuypersstraat wordt een grondexploitatie geopend waarbij kosten kunnen worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

Nita terrein

Aan de Dorpsstraat in Nieuwer ter Aa ligt het voormalig trainingsveldje van voetbalvereniging NITA. Door de aanleg van het kunstgrasveld in 2015 is het trainingsveldje niet meer nodig. De gemeente heeft plannen om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Voor het NITA terrein wordt een grondexploitatie geopend waarbij kosten kunnen worden geboekt die nog worden gemaakt tot het moment van vaststelling van de definitieve grondexploitatie.

Raadhuisstraat Nigtevecht

De locatie is gelegen aan de Raadhuisstraat in Nigtevecht. In het plangebied heeft de school De Tweemaster gestaan. In 2015 heeft De Tweemaster haar intrek genomen in een nieuwe school. De functie van het oude terrein aan de Raadhuisstraat is daarmee komen te vervallen. In 2014 is de bestemming van de locatie gewijzigd naar wonen. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken over de verkoop van de gronden. Voor de Raadhuisstraat in Nigtevecht wordt een grondexploitatie geopend en vastgesteld waarin de reeds gemaakte plankosten ad € 27.000,-- worden ingebracht. Daarnaast worden kosten geboekt die nog moeten worden gemaakt om de gronden te kunnen leveren aan de woningbouwvereniging Vecht & Omstreken.

Vervolg

Nadat de raad heeft ingestemd met dit voorstel worden administratief acht nieuwe grondexploitaties geopend. De rapportage hierover vindt vervolgens via de planning & control cyclus plaats. Voor zover het significante wijzigingen betreft die niet meer tot de normale uitvoeringsdynamiek van een project kunnen worden gerekend, zullen wij uw raad ten behoeve van de besluitvorming hierover expliciet informeren. U heeft nog niet tot de daadwerkelijke uitvoering van de genoemde projecten besloten met uitzondering van project Raadhuisstraat te Nigtevecht. Op grond van een definitief ontwerp kan de gemeenteraad worden gevraagd het plan en de daarbij behorende grondexploitatieopzet vast te stellen.

5 juli 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Openen nieuwe grondexploitaties

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

27 september 2016

Commissie

6 september 2016

Registratie nummer

Z/16/57563-VB/16/06770

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

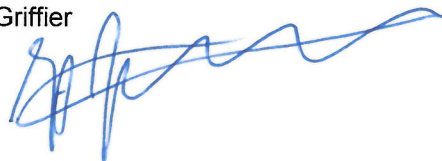
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2016;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 september 2016;

Besluit

1. Grondexploitaties te openen voor de volgende locaties: CSV terrein Vreeland, Daalsehoek Maarssen, Domineeslaantje Breukelen, Flambouw Nigtevecht, Kockenest Kockengen, Kuiperstraat Maarssen, Nita terrein Nieuwer ter Aa en Raadhuisstraat Nigtevecht. De bijlagen bij het voorstel als niet openbaar aan te merken en geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van de bijlagen, op basis van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 b (economisch en financieel belang) van de Wet openbaarheid van bestuur.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel en bijbehorende bijlagen, nr. VB/16/06836 o.g.v. artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

27 september 2016

Griffier



Voorzitter

