

Agendapunt commissie: 2 december 2021

steller	telefoonnummer	email
Adri Visser	040-208 3435	adri.visser@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	2021-168746	16 december 2021
portefeuillehouder		
Theo Geldens		
onderwerp		
Openen grex Borkel Oude School		
aan de gemeenteraad		

Aan de raad,

A. Samenvatting

Op een gemeentelijke locatie in Borkel achter de woningen Oude School 9 t/m 15, kadastraal bekend als BKL06D356, is in het bestemmingsplan Borkel en Schaft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. We hebben met een ontwikkelende partij een intentieovereenkomst afgesloten om op deze locatie een twaalftal woningen te gaan realiseren. Voor deze ontwikkeling dient u een nieuwe grondexploitatie Borkel Oude School te openen.

B. Voorgesteld besluit

De grondexploitatie Borkel Oude School te openen met een positief resultaat van € 134.055 en de bijbehorende begrotingswijziging vaststellen.

C. Inleiding

Al enige tijd zijn wij in gesprek bouwbedrijf Van Gisbergen (= Gispro BV) uit Hooge Mierde om tot overeenstemming te komen tot de aankoop van bouwgrond voor maximaal 12 woningen op de locatie Achter de Oude School in Borkel. Voor deze locatie is in het bestemmingsplan Borkel en Schaft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee wij het bevoegd gezag zijn voor de wijzigingsprocedure. Ten behoeve van deze overeenstemming hebben wij in overleg met Gispro BV en het Dorpsinitiatief Borkel en Schaft een stedenbouwkundige opzet gemaakt en met Gispro Bv een gezamenlijke intentieovereenkomst opgesteld. T.b.v. de uitvoering van deze intentieovereenkomst moet er een grondexploitatie worden geopend.

D. Wat willen we bereiken?

Door het openen van de grondexploitatie (=grex) willen we budget vrijmaken om de ontwikkeling te kunnen realiseren, zodat de gewenste woningen in Borkel kunnen worden gerealiseerd.

E. Wat gaan we er voor doen?

In het bestemmingsplan Borkel en Schaft, onherroepelijk geworden op 24 oktober 2018, is voor de onderhavige locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze locatie geschikt te maken voor woningbouw. Van deze bevoegdheid willen wij gebruik maken om hier een twaalfstal woningen te gaan realiseren. De woningen worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar (Gispro BV). Met de ontwikkelaar hebben we een intentieovereenkomst afgesloten, waarin we aankoop van ruwe bouwgrond inclusief de randvoorwaarden voor de aankoop hebben geregeld. In de overeenkomst zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor de bouwgrond, afnameverplichting, bouwvolume, VON-prijzen, inrichting openbaar gebied, onderzoeken en uitvoering. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor de nog op te stellen anterieure exploitatie- en koopovereenkomst, nadat het definitieve bouwprogramma bekend is.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

1. Gispro BV koopt het gemeentelijke perceel voor een totaalbedrag van € 135.000,- excl. belastingen. Het plangebied behelst ca. 2321 m² gemeentelijke grond (excl. aanpassingen bestaande parkeerplaatsen), wat resulteert in een grondprijs van € 60,30 per m²;
2. Gispro BV stelt een gewijzigd bestemmingsplan op met de hiervoor noodzakelijke onderzoeken. Uitgangspunt is de stedenbouwkundige opzet met ca. 1603 m² uitgeefbaar gebied. Voor de ruimtelijke procedure betaalt het bouwbedrijf een overeengekomen exploitatiebijdrage van € 5.000/woning.
3. Gispro BV realiseert conform afspraak 4 sociale woningen <215.000 VON, de overige woningen zijn vrije sector en niet gelimiteerd. Bij afwijking is toestemming van de gemeente nodig. Alle woningen worden i.s.m. de dorpsraad naar behoefte ontwikkeld op dezelfde manier als in een vorige plan (Biestven II).
4. Gispro BV legt het openbaar gebied aan rekening houdend met hergebruik bestaande bestrating incl. het vernieuwen/aanleggen riolering aan de Pater Aartslaan. Gispro BV draagt het openbaar gebied na gereed komen van de werkzaamheden voor € 1,- over aan gemeente Valkenswaard.
5. Gispro BV legt met bestaande materialen de nieuwe, extra parkeerplaatsen aan binnen het plangebied. Gispro BV herstraat de rijbaan alsmede de nieuwe parkeerplaatsen t.b.v. 'de in gebruik genomen' gemeentegrond. Gispro BV ontdoet deze van groenresten en werkt de bestrating netjes aan tot aan de bocht nabij huisnummer 9 van de Oude School.
6. De betaling van de koopprijs van de grond geschiedt bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Gronden worden A-(B)- C getransporteerd van de gemeente, via Gispro BV naar de eindgebruiker.
7. Gispro BV is bereid te gaan bouwen als 9 van de 12 woningen verkocht zijn en is bereid de grond onder de onverkochte woningen uiterlijk 18 maanden na het passeren van de laatste akte als bedoeld bij punt 6 onherroepelijk af te nemen.

De volledige intentieovereenkomst is ter inzage in de raadsleeskamer gelegd.

Door "ruwe" bouwgrond te verkopen aan de ontwikkelaar en het bouw- en woonrijp maken door de ontwikkelaar te laten uitvoeren wordt de ambtelijke organisatie ontlast (minder begeleidingskosten) en worden de financiële risico's bij de ontwikkelaar neergelegd. De ontwikkelaar draagt het risico voor prijsstijgingen en lange verkooptermijnen.

De werkzaamheden, die door de gemeente worden uitgevoerd zijn:

1. Opstellen van anterieure exploitatieovereenkomst, inclusief planschade-verhaalsovereenkomst en koopovereenkomst;
2. Het in procedure brengen van de wijzigingsprocedure voor het bestemmingsplan;
3. Het toetsen van de bestekken voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
4. Het toetsen van de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken.

Om de prijs van het te verkopen perceel te bepalen hebben wij conform het vigerende beleid "Nota Grondbeleid 2020 – 2023" een tweetal taxaties laten uitvoeren. Normaliter verkopen we als gemeente bouwrijpe grond aan een ontwikkelende partij, dit wil zeggen de grond waarop gebouwd kan worden is geschikt gemaakt om te bebouwen, de openbare ruimte wordt door en op kosten van de gemeente aangelegd en de gemeente zorgt voor de ruimtelijke ordeningsprocedure. Bij dit dossier hebben we gekozen voor de methode "ruwe" bouwgrond, waarbij de ontwikkelende partij het merendeel van de werkzaamheden in eigen beheer uitvoert, waarbij de gemeente alleen een toetsende en goedkeurende rol hebben in het proces.

Deze keuze heeft invloed op de grondprijs van de te taxeren grond.

De taxaties hebben een bandbreedte van € 130.000 tot € 135.000.

We zijn met de ontwikkelaar overeengekomen, dat hij voor de locatie een bedrag betaald van € 135.000.

F. Betrokken partijen

Naast de projectontwikkelaar hebben wij in het voortraject uitvoerig overlegd het Dorpsinitiatief van Borkel. Zij zijn zeer gebrand op deze ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, waarmee draagvlak wordt gecreëerd voor het voortbestaan van de basisschool in Borkel.

G. Beheer en onderhoud

Na de realisatie van de gehele ontwikkeling worden de openbare voorzieningen overgedragen aan het team Beheer en Uitvoering.

H. Financiën

De te openen grondexploitatie Borkel Oude School sluit met een positief resultaat van € 134.055 op einddatum 1 januari 2025.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met:

- Een opbrengst van € 135.000 voor de "ruwe" bouwgrond;
- Een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar van € 5.000/woning;
- Gemeentelijke begeleidingskosten van € 48.969;
- Kosten voor het verplaatsen van de huidige parkeervoorziening t.b.v. recreatief verkeer van € 8.400;

- 50% van de kosten voor de aanleg van een riolering in de Pater Aertsiaan van € 27.750, welke kosten naderhand worden verrekend met een mogelijke ontwikkelaar van een perceel ten oosten van de Pater Aertsiaan. Op dit perceel zit ook een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Borkel en Schaft;
- Overige kosten, o.a. bijdrage beeldende kunst en rentekosten over de looptijd van de grex, € 3.576.

In de grondexploitatie wordt een boekwaarde ingebracht vanwege voorbereidende werkzaamheden, die in het boekjaar 2020 zijn gemaakt, voor een bedrag van € 4.934,14. Deze kosten zijn gemaakt voor het verrichten van een 1^e taxatie en een parkeeronderzoek in het kader van de ontwikkeling en de huidige parkeervoorziening voor recreatief verkeer.

I. Vervolgstappen

De grondexploitatie Borkel Oude School wordt jaarlijks geactualiseerd tijdens het proces van de jaarrekening.

J. Communicatie

U bent door middel van een RIB op de hoogte gebracht van het woningbouwplan Oude School Borkel. Met het Dorpsinitiatief wordt uitvoerig over het woningbouwplan gecommuniceerd. De overige communicatie over het woningbouwplan wordt verzorgd door de projectontwikkelaar, waarbij de wijzigingsprocedure voor het bestemmingsplan Borkel op de gebruikelijke wijze wordt gecommuniceerd.

K. Bijlage(n)

--

L. Ter inzage liggende stukken

- Stedenbouwkundig plan;
- Taxaties;
- Intentieovereenkomst;
- Grondexploitatie Borkel Oude School.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021, nummer 2021-168746;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 2 december 2021;

BESLUIT

De grondexploitatie Borkel Oude School te openen met een positief resultaat van € 134.055 en de bijbehorende begrotingswijziging vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 16 december 2021

Kenmerk: 2021-168746

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.