

Agendapunt commissie: 3.2

steller	telefoonnummer	email
Adri Visser	3435	adri.visser@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	905925/959274	
portefeuillehouder		
Theo Geldens		
onderwerp		
Grondexploitatie de Weitens (Mgr. Smetsstraat 30)		
aan de gemeenteraad		

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan de Weitens is door u in 2017 vastgesteld en door een uitspraak van Raad van State in 2018 onherroepelijk geworden. We kunnen nu overgaan tot het slopen van de bestaande bebouwing en de twee bouwpercelen in de verkoop te brengen. Hiervoor dient u de grondexploitatie de Weitens te openen.

B. Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie de Weitens te openen;
2. De begroting 2019 dienovereenkomstig te wijzigen.

C. Inleiding

Het bestemmingsplan de Weitens is op 20-04-2017 door u vastgesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan was beroep aangetekend bij Raad van State. Op 12 december 2018 hebben zij uitspraak gedaan over het beroep en is het bestemmingsplan de Weitens onherroepelijk geworden en kunnen we overgaan tot de verkoop van een tweetal bouwpercelen in het plan. Voordat we deze percelen kunnen verkopen dient de aanwezige bebouwing te worden gesloopt.

Om voor de sloop over budget te beschikken dient er een grondexploitatie te worden geopend. De bevoegdheid voor het openen van een grondexploitatie ligt bij u.

D. Wat willen we bereiken?

Door het openen van de grondexploitatie willen we budget vrijmaken om de bestaande bebouwing te slopen en de te vormen bouwpercelen in de verkoop te brengen, zodat de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan de Weitens optimaal benut worden.

E. Wat gaan we er voor doen?

Het bestemmingsplan de Weitens maakt het mogelijk om twee ruime bouwkavels (totaal 3.312 m²) in de verkoop te brengen. De bouwkavels zijn nog niet bouwrijp. De in zeer slechte staat verkerende boerderij op de bouwpercelen moet op korte termijn gesloopt worden. De boerderij is onbewoonbaar verklaard en maakt een onverzorgde indruk op de omgeving. Uit veiligheidsoverwegingen kan de sloop niet langer worden uitgesteld. De geraamde sloopkosten van ca. € 26.000 zijn niet voorzien in de begroting en dienen bekostigd te worden uit de grondexploitatie de Weitens.

Na de sloop zijn de bouwpercelen in principe bouwrijp en kan er worden overgegaan tot de verkoop van de twee bouwpercelen. Om de prijs van de bouwpercelen te bepalen hebben wij de bouwpercelen laten taxeren door een tweetal taxateurs. Beide taxateurs komen nagenoeg op hetzelfde verkoopbedrag uit.

Het taxatiebedrag valt enigszins tegen, omdat er een tweetal factoren een nadelige invloed hebben op de prijs. Deze factoren zijn:

- De aanleg van de Westparallel (N69): de eventueel nadelige effecten / overlast ten tijde van de bouw en na aanleg het gebruik;
- Het al dan niet aanleg van een tunnelbak in de Mgr. Smetsstraat t.b.v. de kruising met de Westparallel.

Ondanks de lage grondprijs willen wij u voorstellen om de betreffende bouw kavels na de sloop op de gebruikelijke wijze in de verkoop te brengen. Voor de verkoop hebben wij vanwege van de omvang en de ligging van de kavels een periode aangehouden van maximaal drie jaar. (2019-2021).

Met bovenstaande argumenten hebben wij een grondexploitatie opgesteld, die wij ter besluitvorming voorleggen.

Relatie plan Lage Heide.

Het plan de Weitens grenst aan het plan Lage Heide wonen. Om deze reden hebben wij dit voorstel voorgelegd aan de projectgroep Lage Heide.

De projectgroep is van mening, dat de uitgifte van de twee bouwpercelen concurrerend is met de uitgifte van de bouwpercelen in Lage Heide. Het concurrerende zit hem voornamelijk in de lagere gemiddelde grondprijs voor de bouw kavels van de Weitens t.o.v. de bouw kavels in Lage Heide. Het risico bestaat dat toekomstige kopers voor bouw kavels Lage Heide hierdoor afhaken of een lagere grondprijs willen bedingen. Een lagere grondprijs voor de PO-kavels heeft dan gevolgen voor het resultaat van de grondexploitatie Lage Heide wonen.

Indien we rekening houden met een uitgifte van de bouwpercelen na de realisatie van plan Lage Heide wonen kunnen deze pas worden uitgegeven in de periode 2024 en 2025.

Voor deze alternatieve uitgifte hebben wij ook een grondexploitatie opgesteld. Het resultaat van deze grondexploitatie is dan ca. € 53.600 (netto contant op 1 januari 2019) lager dan het resultaat van de grondexploitatie bij een uitgifte in de periode 2019 – 2021.

De hogere kosten worden voornamelijk veroorzaakt door hogere rentelasten, tijdelijk beheer bouw kavels en hogere begeleidingskosten.

Daarbij is het ook nog de vraag of een nieuwe taxatie in 2023 een hogere opbrengst oplevert, omdat dan juist kan blijken dat de effecten van de Westparallel een negatief effect hebben op de grondprijs.

Overweging.

Alle argumenten van de werkgroep Lage Heide overwegende stellen wij voor om niet te wachten met de verkoop van de bouw kavels na de realisatie van het plan Lage Heide.

F. Betrokken partijen

--

G. Beheer en onderhoud

Na de uitgifte van de bouwpercelen en de realisatie van de woningen worden de openbare voorzieningen overgedragen aan het team Beheer en Uitvoering. De financiële gevolgen voor beheer zijn minimaal. Er worden in de openbare ruimte enkel een tweetal inritten aangelegd.

H. Financiën

De te openen grondexploitatie De Weitens sluit met een positief resultaat van € 396.598 op einddatum 1 januari 2022.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met:

- Een boekwaarde van de verworven percelen, groot € 50.493. De bouwpercelen maken onderdeel uit van in het verleden verworven perceel grond voor de aanleg van de Westparallel;
- Gemaakte kosten t/m 31 december 2018 t.b.v. opstellen bestemmingsplan en voorbereiding sloop en tijdelijk beheer € 64.618,99;
- Sloopkosten van € 26.299 voor het slopen van de bestaande boerderij;
- Overige kosten € 62.000 voor aanvullend archeologisch onderzoek, de aanleg van voorzieningen en begeleidingskosten voor de sloop en verkoop bouwpercelen;
- Opbrengsten € 600.000 van de verkoop van twee bouwpercelen.

I. Vervolgstappen

Na besluitvorming over het openen van de grondexploitatie wordt:

- a) Opdracht gegeven voor de sloop van de boerderij;
- b) Het in de verkoop brengen van de twee bouwpercelen.

De grondexploitatie de Weitens wordt tweemaal per jaar geactualiseerd tijdens het proces van de begroting en jaarrekening.

J. Communicatie

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden worden de direct omwonenden van het plan de Weitens schriftelijk geïnformeerd over de werkzaamheden en de verkoop van de bouw kavels.

K. Bijlage(n)

Geen.

L. Ter inzage liggende stukken

1. Grondexploitatie de Weitens (920925/962151);
2. Alternatieve berekening grondexploitatie de Weitens (920925/962163).

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2019, nummer 905925/956065;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 14 maart 2019 ;

BESLUIT

- 1. De grondexploitatie de Weitens te openen;**
- 2. De begroting 2019 dienovereenkomstig te wijzigen.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 28 maart 2019.
Kenmerk: 905925/959274

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

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