



Reg.nr. : RV12.0042
Portefeuille(s) : Bouwgrondexploitatie
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Vaststellen grondexploitatie Elzenbos

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 22 mei 2012

Wij stellen voor te besluiten om:

1. De grondexploitatie Elzenbos met kenmerk INT12.0456 vast te stellen
 2. De door het college van burgemeester en wethouders op 22 mei 2012 opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie Elzenbos met kenmerk INT12.0456 te bekrachtigen
 3. Geheimhouding op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet op te leggen ten aanzien van het besprokene over de stukken bedoeld in beslispunt 2.
-

Inleiding

Op 1 maart 2007 heeft de gemeente Brummen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met een zevental partijen die in het plangebied Elzenbos een grondpositie hadden. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is een start gemaakt met de ontwikkeling van de woonwijk Elzenbos die plaats biedt aan 738 woningen, waarvan 60% bestaat uit sociale huur- en koopwoningen.

De samenwerkingsvorm die tussen de marktpartijen en de gemeente is afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst is vormgegeven in een bouwclaimmodel. Het bouwclaimmodel brengt met zich mee dat de marktpartijen hun grondposities hebben verkocht aan de gemeente en dat afspraken worden gemaakt over de te realiseren bouwproductie. Het bouwclaimmodel leidt er toe dat de gemeente zelf de grondexploitatie voert. De gronden worden door en voor rekening van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt en vervolgens tegen vooraf vastgestelde prijzen verkocht aan de marktpartijen.

In 2009 is voor het eerst een grondexploitatie Elzenbos vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf 2010 wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd en opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Argumenten

1.1 Vaststelling van geactualiseerde grondexploitatie Elzenbos noodzakelijk is

Vanuit haar kaderstellende functie stelt de gemeenteraad ook financiële kaders vast. Voor het project Elzenbos zijn deze kaders verwoord in de grondexploitatie. Als deze kaders zijn vastgesteld kan het college binnen deze kaders de uitvoering ter hand nemen.

2.1 De financiële en economische belangen worden gewaarborgd

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over de stukken is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10, lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

3.1 Onevenredige bevoordeling/benadeling wordt voorkomen

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over die stukken is ook noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

Kanttekeningen

- De geactualiseerde grondexploitaties zijn gebaseerd op het raadsbesluit van 26 januari 2012 (RB11.0081, 'Uitgangspunten Meerjaren Prognose Grondexploitaties'). Het woningbouwprogramma

is gebaseerd op het concept-woningbouwprogramma zoals was bijgevoegd bij het raadsbesluit over de Woonvisie d.d. 15 december 2011 (RB11.0074). In dat concept wordt vooralsnog uitgegaan van 30 woningen tot en met 2019 en realisatie van het resterende programma (575 woningen) in de jaren erna. Bij deze geactualiseerde grondexploitatie wordt voor dat resterende woningbouwprogramma eenzelfde uitgiftetempo gehanteerd als de afgelopen jaren (ca. 70 woningen per jaar). In de MPG zijn de woningaantallen na 2019 aangemerkt als 100% risico, met andere woorden: er wordt voor de risicoberekening van uit gegaan dat deze woningen niet worden gebouwd. In de afzonderlijke projecten wordt vastgehouden aan deze ambitie en dit is als zodanig in de grondexploitatie verwerkt. Indien er aanleiding is tot het bijstellen van het tempo c.q. programma, dan zal hiervoor een nieuwe grondexploitatie ter besluitvorming worden aangeboden.

Ter uitvoering van de Woonvisie wordt momenteel ook met marktpartijen gesproken over de consequenties van het gewijzigde woningbouwprogramma voor de grondexploitaties. Voor zover van invloed worden de uitkomsten daarvan eveneens ter besluitvorming aangeboden.

- Door het besluit om tot 2019 30 woningen te bouwen en na 2019 verder te bouwen, wordt de looptijd van het project verlengd. Om ook in de toekomst voldoende budget te hebben voor ambtelijke begeleiding, is het budget plankosten verhoogd.
- Het normbedrag per vierkante meter voor bouw- en woonrijp maken is niet gewijzigd. Jaarlijks zal beoordeeld worden of het normbedrag gewijzigd moet worden.
- In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met het wijzigen van de huidige plannen als gevolg van gewijzigde wetgeving of veranderende inzichten. In de tussentijdse periode tot 2019 kan wetgeving wijzigen of kunnen inzichten veranderen waardoor bestaande plannen gewijzigd moeten worden.
- Er kunnen negatieve financiële gevolgen zijn als de geheimhouding niet wordt bekrachtigd en/of als er geen geheimhouding wordt opgelegd ten aanzien van het besprokene over de geheime stukken.

Communicatie

Na positieve besluitvorming wordt het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Het document zelf is een niet openbaar document en wordt derhalve niet gepubliceerd.

Financiële toelichting

De grondexploitatie kent een negatief resultaat per 1 januari 2012 en is verslechterd ten opzichte van 2011. Voor het tekort is bij de jaarrekening 2011 een voorziening getroffen.

Juridische grondslag

Ten aanzien van de vaststelling van de grondexploitatie:

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van afzonderlijke grondexploitaties ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht van de gemeenteraad. Het budgetrecht is beschreven in artikel 156 Gemeentewet.

Ten aanzien van de geheimhouding:

Artikel 25, leden 1,2 en 3 van de Gemeentewet

Artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur

Uitvoering

De vastgestelde grondexploitatie is een sturingsmiddel voor het project Elzenbos en dient als financieel kader voor het project.

Stukken ter vaststelling:

1. Geactualiseerde grondexploitatie Elzenbos (INT12.0456) NIET OPENBAAR

- ♦ Stukken ter inzage BW12.0141 van 22 mei 2012 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB12.0042

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester