



Collegevoorstel OG

Zaak : openen grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Zaaknummer : 1045848

gemeente **Oosterhout**

Datum: 16 mei 2024	Initialen auteur: ASE	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Control	

Onderwerp:

Openen grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Geraadpleegde teams:

Control

Communicatie: ja d.m.v.:

internet

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☒ Raadsvoorstel
- ☒ Overige bijlagen:
Grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Behandeling in/ door:

☒ Raad

Datum:

2 juli 2024

Aard behandeling:

Besluitvormend

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1045848 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 16 mei 2024	Openbaar	Zaaknummer: 1045848
Onderwerp: Openen grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef)		

Voorstel:

De raad voor te stellen de grondexploitatie Bloemenhof 2 (Bunthoef) te openen.

Samenvatting (circa 10 regels)

Kennismaken van de samenvatting van de grondexploitatie en deze openen/vaststellen.

Onderwerp van deze grondexploitatie is de woningbouwlocatie, waarbij alle kosten en opbrengsten hiervoor zijn opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Daarnaast zal er een krediet gevoteerd moeten worden voor de aankoop en afwerking van het nieuwe activiteitencentrum, alsmede de inrichting van het gebouw en de hierbij behorende buitenruimte. Dit krediet wordt ook deze raadsvergadering ter votering voorgelegd.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Conform de vereisten van de BBV dient de betreffende grondexploitatie geopend (vastgesteld) te worden door de raad. Het betreft immers een begroting van het betreffende project en dit is een bevoegdheid van de raad.

Aanleiding

Zoals in het financieel perspectief 2023-2027 is opgenomen is op dat moment het activiteitencentrum de Bunthoef toegevoegd aan de uitvoeringsplanning 2024, met als toelichting dat met de bouw van appartementen op de locatie van het huidige activiteitencentrum er een kans ontstaat voor een nieuw activiteitencentrum (in de plint). De gemeente wordt hierbij eigenaar van het activiteitencentrum (aankoop). De start van de bouw van het totale project is voorzien voor 2025.

Daarna zijn de plannen verder uitgewerkt met de ontwikkelende partij, Thuisvester. Op de locatie worden 75 sociale huurappartementen gebouwd en daarnaast bovengenoemd activiteitencentrum van circa 1.100 m2 bruto vloeroppervlakte.

De grond zal bij deze uitgifte niet in bouwrijpe staat worden geleverd, met name omdat dit kostenverhogend werkt voor Thuisvester gezien het feit dat dan een btw-levering van toepassing is, hetgeen hier kostenverhogend werkt. Daarom zal de grond geleverd worden in de huidige staat, en zal Thuisvester de huidige Bunthoef slopen, en zal de ondergrond bouwrijp worden gemaakt en vrij van obstakels alvorens gestart kan worden met de bouw. Het uitgangspunt voor de grondexploitatie is het bouwrijp leveren, maar deze afwijkende werkwijze is cijfermatig verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

Andere opgenomen kosten zijn onder andere de boekwaarde van de huidige bebouwing (i.c. verwervingskosten) en de kosten voor het woonrijp maken van de directe omgeving binnen het plangebied, na afronding van de bouw.

Het betreffende bestemmingsplan voor de realisatie van deze herontwikkeling is inmiddels onherroepelijk en de aanvraag voor de omgevingsvergunning is in 2023 ingediend.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Voor de grondexploitatie zijn berekeningen gemaakt, offertes gevraagd en is input van de aangevane overeenkomsten gebruikt. De grondexploitatie zal jaarlijks worden geactualiseerd zowel bij het opstellen van het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) als bij de vaststelling van de jaarrekening.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

De ontwikkelende partij heeft geen specifiek belang bij deze grondexploitatie omdat dit een gemeentelijke begroting is, de ruimtelijke mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan geregeld. Voor de uitvoering zullen via de normale werkwijze opdrachten aan derden worden verstrekt.

Wat willen we gaan doen?

Om de bouw van 75 sociale huurwoningen (appartementen) en een nieuw activiteitencentrum te realiseren dient de locatie eerst bouwrijp te worden gemaakt. Hiertoe dient het huidige activiteitencentrum de Bunthoef, na verhuizing van de gebruiker naar een tijdelijk onderkomen aan de Beneluxweg 37, te worden gesloopt en vrij te worden gemaakt van obstakels (zoals ondergrondse infra en bomen en boomstompen) alvorens er gebouwd kan worden. De kosten van deze werkzaamheden zijn onderdeel van de grondexploitatie.

Nadat deze werkzaamheden zijn uitgevoerd (en hiertoe zal Thuisvester na eigendomsoverdracht opdracht geven) kan gestart worden met de nieuwbouw. Deze bestaat uit deels 11 bouwlagen en op de begane grond het nieuwe activiteitencentrum. Hieronder ziet u een artist-impression van het geheel.



De bouw zal waarschijnlijk 2^e helft 2026 worden opgeleverd, waarna het in gebruik genomen kan worden. Het woonrijp maken van de gronden binnen het plangebied zal dan door de gemeente worden afgerond. Ook deze kosten zijn binnen de voorliggende grondexploitatie opgenomen.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Gezien het feit dat bij een grootschalige herontwikkeling het openen van een grondexploitatie een vereiste binnen het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), is er in deze fase niet zoveel ruimte voor keuzes. Door het vaststellen van het bestemmingsplan en door het eigendom van de gemeente van een deel van de te herontwikkelen locatie is het openen van een grondexploitatie de correcte werkwijze.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Door het openen van de voorliggende grondexploitatie komen er gelden beschikbaar voor de verdere uitwerking van de werkzaamheden die nodig zijn voor het bouwrijp maken van de gronden en na de bebouwing woonrijp maken van de gronden binnen het plangebied. Hiervan zijn de totale kosten in de grondexploitatie opgenomen. Omdat de baten hoger zijn dan de lasten is hier een positief resultaat te verwachten. Binnen deze grondexploitatie zijn dus geen kosten opgenomen voor de nieuwbouw van het activiteitencentrum, omdat deze BBV technisch geen onderdeel mogen uitmaken van een grondexploitatie.

Het beoogde positief resultaat van deze grondexploitatie kan wel, na besluitvorming hieromtrent, worden ingezet ter dekking van een deel van de kosten voor de nieuwbouw van het activiteitencentrum. Het hiervoor benodigde krediet wordt door middel van een daartoe opgesteld raadsvoorstel ook in deze raadsvergadering aangevraagd.

Risico's?

Gezien de voortgang van het project, is het grootste risico een forse stijging van de kosten. In de toelichting van de grondexploitatie is onder het totaalbeeld financieel een voorbeeld opgenomen wat het effect is van wijziging van het inflatiecijfer.

Communicatie/ Kernboodschap: geen specifieke communicatie nodig.