



## Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0085	A 8	13/804

### Onderwerp:

Herziening grondexploitatie Klazienaveen Noordwest

Portefeuillehouder: B.R. Arends

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Projectmanagement

B.M.E. v. d. Akker, telefoon (0591) 68 94 02

### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. Een deel van het oorspronkelijk plangebied Klazienaveen Noordwest, met een oppervlak van 8,6 ha, te handhaven als gebied voor wonen en werken onder de benaming Klazienaveen, Pollux IV
2. De grondexploitatie voor het gebied Klazienaveen, Pollux IV, vast te stellen en een raamkrediet van €5.342.525 ter beschikking te stellen
3. De door het college op basis van artikel 25 en 86 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de bijlage 'Grondexploitatie Klazienaveen, Pollux IV mutatedatum 02-08-13' op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

#### Samenvatting

Aangaande het oorspronkelijke plangebied Klazienaveen Noordwest heeft de gemeenteraad op 22 december 2011 besloten om de volledige ontwikkeling van dit gebied stop te zetten. Op basis van de huidige situatie op de woningmarkt is het realistisch gebleken het pure woningbouwdeel van het complex uit productie te nemen en over te brengen naar strategische gronden. Gezien de nog blijvende behoefte aan kavels voor wonen en werken, wordt geadviseerd dit deel van het oorspronkelijke plan in gewijzigde vorm in exploitatie te nemen. In de exploitatie is met name een realistischer uitgiftetempo aangebracht, samengaand met een fasering die de aanleg van de infrastructuur zo ver mogelijk naar achter schuift om daarmee onnodige renteverliezen te voorkomen.

#### Bijlagen:

- Bijlage 1 - Fasering en concept-verkaveling Klazienaveen Pollux IV
- Bijlage 2 - Grondexploitatie Klazienaveen, Pollux IV, mutatedatum 02-08-13  
(vertrouwelijk)

Stukken ter inzage: Collegebesluit d.d. 17 september en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0085	A 8	13/804

#### **1. Aanleiding voor het voorstel**

De raad heeft op 22 december 2011 besloten de ontwikkeling in het gebied Klazienaveen Noord-West, waarin opgenomen de ontwikkeling van ca. 65 woonwerk kavels en 100 tot 120 woningbouw kavels, stop te zetten en voorzieningen te treffen ter afwaardering van de gronden.

Op 26 maart 2009 heeft de raad een grondexploitatie vastgesteld voor het gehele plan. De destijds beoogde uitgifte van woningbouw kavels was niet meer realistisch gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt. De besluitvorming van 22 december 2011, waarin tot stopzetting van deze exploitatie werd besloten, regelde naast de afwaardering van de gronden het overbrengen van het parkgedeelte naar de beheerafdeling.

In de herziening van de grondexploitaties, zoals opgenomen in de rekening van 2011, is het grondcomplex in zijn geheel ondergebracht bij strategische gronden.

Gezien de nog blijvende behoefte aan kavels voor de combinatie wonen-en-werken, adviseren wij het woon-werk deel uit het oorspronkelijke plan in aangepaste vorm in exploitatie te nemen.

#### **2. Argumentatie/beoogd effect**

Doelstelling is een nieuwe grondexploitatie vast te stellen voor het woon-werk deel met een realistisch uitgiftetempo. Met het oog op de langzamere uitgifte van de kavels is het daarbij wenselijk ook het tempo van de aanleg van de infrastructuur daarop aan te passen om onnodige renteverliezen te voorkomen.

Wenselijk is voldoende kavels van een verschillende omvang voor de periode tot 2027 beschikbaar te hebben.

Inspeland op de nu ingeschatte marktvrage zal dit gebied in drie fasen tot ontwikkeling worden gebracht, waarbij de aanleg van infrastructuur zoveel mogelijk wordt afgestemd op de aan te bieden kavels. De bouw- en woonrijpkosten worden hiermee zo ver mogelijk in het tijdspad naar achteren gebracht, waardoor de rentekosten positief beïnvloed worden.

In elk van de fasen zullen kavels met verschillende maatvoering aangeboden worden, zodat verschillende typen bedrijven bediend kunnen worden. De maatvoering varieert van ca. 1000 tot 2200 m<sup>2</sup> per kavel. Zie bijlage 1 voor de fasering en concept-verkaveling.

#### **3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten**

Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Klazienaveen Noord west d.d. 26 maart 2009

Raadsbesluit actualisatie woningbouwplannen en financiële vertaling d.d. 22 december 2011

#### **4. Afstemming met externe partijen/communicatie**

Afstemming heeft plaatsgevonden met de erkende overlegpartner Klazienaveen.

## 5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Pollux IV te Klazienaveen is bestemd als woonwerk locatie. De eerste fase is al in uitgifte. Het complex is 8,7 ha groot. Het uitgeefbaar terrein betreft 45 woonwerklocaties, samen 6,3 ha uitgeefbaar.

Voor de grondexploitatie zijn de kosten opnieuw geraamd, uitgaande van de aanleg van de infrastructuur in drie fasen. Voor de uitgifte in fase 1 is vrijwel geen extra infrastructuur nodig, omdat deze alleen kavels bevat langs de Kruizemunt. De 2e fase bevat de weg die Kummel en Lavas met elkaar verbindt en de 3e fase de overige infrastructuur.

De opbrengsten zijn in de tijd, lopend van nu tot 2027, geraamd. Er is derhalve uitgegaan van een laag uitgiftetempo. De grondprijzen zijn gebaseerd op de uitgangspunten van 2010 (niet geïndexeerd) en bedragen voor de hoekkavels € 63 per m<sup>2</sup> en voor de overige kavels € 54 per m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een toeslag van € 39.000 per kavel voor een te bouwen woning.

Na uitvoering van de fasen 1 en 2 wordt het break even point bereikt. Pas als in een fase vrijwel alle gronden zijn uitgegeven, wordt gestart met de volgende fase. Daardoor kunnen ook kosten voor bouw- en woonrijpmaken worden gefaseerd. de kosten worden op hun beurt weer gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop

Indien dit gebied niet in exploitatie wordt genomen, zal de boekwaarde moeten worden afgeboekt tot agrarische waarde ten laste van de reserve grondexploitatie. Het betreft hier een bedrag van ca. €1.100.000,-.

Wij stellen voor de grondexploitatie vast te stellen en daarbij een raamkrediet van € 5.342.525 beschikbaar te stellen. Een samenvatting van deze grondexploitatie is hieronder weergegeven:

Investerings		Opbrengsten	
Verwerving	262.000	Fase 1	1.086.000
Bouw- en woonrijpmaken	1.570.000	Fase 2	2.917.000
Plankosten	564.000	Fase 3	1.974.000
Diversen	145.000		
Rentekosten	2.307.000		
Kostenstijging	494.000	Opbrengstenstijging	0
Totaal	5.342.000	Totaal	5.977.000
<b>Resultaat eindwaarde</b>	<b>635.000</b>	Financieel positief	
<b>Resultaat contante waarde (1-1-2013)</b>	<b>320.000</b>	Financieel positief	

Een gedetailleerd financieel overzicht van de grondexploitatie is beschikbaar als bijlage 2 – Grondexploitatie Klazienaveen, Pollux IV, mutatiedatum 02-08-13 (vertrouwelijk).

### *Geheimhouding*

Grondexploitaties zijn stukken die vertrouwelijke informatie bevatten, die – wanneer dit openbaar wordt – de financiële positie van de gemeente kan schaden in onderhandelingen. Geheimhouding kan worden opgelegd op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In het onderhavige geval zijn er twee relatieve uitzonderingsgronden van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van toepassing. Dit betekent dat het belang van informatievervalsing moet worden afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente én tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, dan wel van derden. Het is evident dat de economische en financiële belangen door het overleggen van alle gegevens inzake grondexploitaties e.d. in ernstige mate worden geschaad. Voortijdige informatievervalsing door de gemeente tijdens de fase van onderhandelingen over bijvoorbeeld het sluiten van contracten, kan veelal leiden tot verzwakking van de

onderhandelingspositie van de gemeente. Voortijdige informatieverschaffing zal eveneens kunnen leiden tot een verbetering van de onderhandelingspositie van derden.

Op basis van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur dient derhalve te worden geadviseerd om terzake de als bijlage 2 opgenomen grondexploitatie “Klazienaveen, Pollux IV” geheimhouding op te leggen. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast dient onevenredige bevoordeling of benadeling van derden te worden voorkomen.

Op basis van de argumenten die in voorgaande alinea worden verwoord, heeft het college besloten om ten aanzien van de als bijlage opgenomen grondexploitatie “Klazienaveen, Pollux IV” op basis van artikel 86 en 25 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de desbetreffende raadscommissie en de raad.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen 17 september 2013,

Burgemeester en wethouders van Emmen,  
de secretaris,                      de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0085	A	8	13/804

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2013 , nr:13/804;

### **b e s l u i t :**

1. Een deel van het oorspronkelijk plangebied Klazienaveen Noordwest, met een oppervlak van 8,6 ha, te handhaven als gebied voor wonen en werken onder de benaming Klazienaveen, Pollux IV
2. De grondexploitatie voor het gebied Klazienaveen, Pollux IV, vast te stellen en een raamkrediet van € 5.342.525 ter beschikking te stellen
3. De door het college op basis van artikel 25 en 86 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de bijlage 'Grondexploitatie Klazienaveen, Pollux IV mutatedatum 02-08-13' op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 oktober 2013.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl