

Raadsvoorstel



Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0087	A	9	15/796

Onderwerp:

Grondexploitatie en anterieure overeenkomst Oude Bouw Nieuw-Weerdinge

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Projectmanagement

A. Veldthuis, telefoonnummer 0591 - 689 043

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ontwikkeling van maximaal 12 woningen in het gebied Oude Bouw Nieuw-Weerdinge;
2. De sluitende grondexploitatie voor dit gebied, genaamd "Oude Bouw Nieuw Weerdinge", vast te stellen en voor de uitvoering hiervan een raamkrediet van € 583.000,- ter beschikking te stellen.
3. Deze kosten te dekken uit een bijdrage Aanvalsplan Bouwen, Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid, bijdrage Lefier, grondverkoop en bijdrage riolering.
4. De door het college op basis van artikel 25 en 86 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de bijlagen 'grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge en de toelichting op de grondexploitatie op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Lefier en de gemeente zijn reeds enkele jaren in gesprek over de woningen in het gebied Oude Bouw Nieuw-Weerdinge. Met Lefier is een overeenkomst bereikt voor de invulling van het gebied. Lefier heeft reeds 4 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd en wil vervolgens nog 12 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Tevens wordt de openbare ruimte rondom deze 16 woningen grondig aangepakt.

Ter uitvoering van de verdere planvorming en de civiele werken dient nu een grondexploitatie te worden vastgesteld. De gemeente zal de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie op zich nemen, net als de uitvoering van de werken in de openbare ruimte. De kosten die gemoeid zijn met alle werkzaamheden worden op basis van het Lokaal Akkoord gedeeld tussen Lefier en gemeente.

Stukken ter inzage:

- Collegebesluit d.d. 27 - 10 -2015
- Grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge, d.d. 13-10-2015 (onder geheimhouding)
- Toelichting op de grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge, 13-10-2015 (onder geheimhouding)

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0087	A 9	15/796

1 Aanleiding voor het voorstel

Woningcorporatie Lefier (hierna: Lefier) en de gemeente Emmen zijn al geruime tijd in gesprek over de wijk Oude Bouw in Nieuw-Weerdinge. Deze wijk uit de jaren '50 van de vorige eeuw, kent verouderde en incurante eensgezins-huurwoningen, vraaguitval en leefbaarheid problemen.

Lefier en de gemeente zijn daartoe enkele jaren in gesprek over een relatief grootscheepse herstructureringsopgave, waarbij een fors aantal woningen in de Oude Bouw gesloopt wordt en minder sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Lefier en de gemeente Emmen hadden in 2013 een plan ontwikkeld voor de Oude Bouw, maar dat plan strandde in 2014. Sindsdien hebben Lefier en de gemeente gezocht naar kansen en ontwikkelingen in dit deel van Nieuw-Weerdinge. Want dat er iets moest gebeuren stond vast.

Lefier en de gemeente Emmen hebben nu afspraken gemaakt voor de herstructurering van de Oude Bouw. Deze herstructurering is opgeknipt in 4 fasen. In totaal worden 70 woningen door Lefier gesloopt en in eerste instantie zullen binnen de eerste drie fasen 16 woningen worden teruggebouwd. Bij gunstige verhuurbaarheid en gunstige demografische ontwikkelingen kunnen in fase 4 nog extra woningen kunnen worden gebouwd. Maar daarover moeten Lefier en de gemeente Emmen onder de dan vigerende prestatieafspraken aanvullende afspraken maken.

Dit voorstel ligt de nadruk op fasen 1 tot en met 3. Binnen fase 1 zijn reeds 4 nieuwe senioren woningen in de sociale huursector ontwikkeld. De woningen binnen fase 1 kon Lefier op basis van het huidige bestemmingsplan realiseren. Lefier wenst nu aanvullend 12 woningen te ontwikkelen in fasen 2 en 3.

2 Argumentatie/beoogd effect

Realisatie van woningen binnen fasen 2 en 3 vraagt om nadere afspraken tussen Lefier en de gemeente. Het gaat dan met name om afspraken over de inrichting van de (openbare) ruimte en de bijbehorende financiële afspraken.

Lefier en de gemeente hebben een anterieure overeenkomst uitgewerkt waarin afspraken zijn opgenomen hoe stedenbouwkundig, financieel, programmatisch en planning technisch wordt omgegaan met de fasen 1 tot en met 3. Tevens is een principeafpraak gemaakt voor fase 4, waarvan de uitvoering op wat langere termijn zal spelen. Voor fase 4 zullen Lefier en gemeente in de toekomst nadere afspraken moeten maken. Wij zijn bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. De gemeenteraad zal echter nog de kaders voor de herstructurering dienen vast te stellen, waaronder de grondexploitatie voor het gebied "Oude Bouw Nieuw-Weerdinge".

De gemeente gaat ten behoeve van fasen 1 tot en met 3 een grondexploitatie openen en verantwoordelijkheid dragen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen dat zowel Lefier als gemeente bijdragen om het plan mogelijk te maken. De bijdragen van de gemeente en Lefier zijn gebaseerd op de afspraken zoals vastgelegd in het Lokaal Akkoord. In dit Lokaal Akkoord zijn partijen overeengekomen dat de totale investeringskosten, na aftrek van een rioleringsbijdrage, op 50%-50% basis worden verdeeld. Voor de overdracht van diverse gronden in het plangebied welke voortvloeien uit de anterieure overeenkomst, is een aparte ruilvereenkomst opgesteld.

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 informatieverstopping 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 informatieverstopping 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 informatieverstopping 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 bijlagen opgenomen grondexploitatie “Oude Bouw Nieuw-Weerdinge” en de toelichting op de grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge geheimhouding op te leggen. Het belang van informatieverstopping 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, hebben wij besloten om ten aanzien van de als bijlagen opgenomen grondexploitatie “Oude Bouw Nieuw-Weerdinge” en de toelichting op de grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge op basis van artikel 86 en 25 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de desbetreffende raadscommissie en de raad.

3 Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

- Lokaal Akkoord 2010-2014. In het Lokaal Akkoord zijn tussen de gemeente en de corporaties prestatieafspraken gemaakt.
- Woonvisie 2012-2017 (Thuis in Emmen), waarin met betrekking tot de woningbouwstrategie o.a. is aangegeven dat herstructurering prioriteit heeft.
- Raadsbesluit “Aanvalsplan Bouwen, Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid”, d.d. 25-4-2013.
- Collegebesluit “Vorbereidingskrediet herstructurering project Oudbouw Nieuw Weerdinge” d.d. 24-05-2011.
- Collegebesluit “Vorbereidingskrediet herstructurering project Oudbouw Nieuw Weerdinge (ontwerpfase)” d.d. 14-02-2012.
- Collegebesluit “Uitvoering Aanvalsplan Bouwen, Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid, toekennen bijdragen aan projecten”, d.d. 17-12-2013.

4 Afstemming met externe partijen/communicatie

Afstemming ten aanzien van de vervolgstappen in Nieuw-Weerdinge heeft plaatsgevonden met Lefier en Plaatselijk Belang Nieuw-Weerdinge

5 Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De bijdragen van de gemeente en Lefier zijn gebaseerd op het Lokaal Akkoord. In het Lokaal Akkoord zijn partijen overeen gekomen dat de totale investeringskosten, na aftrek van een rioleringsbijdrage, op basis van een verhouding van 50%-50% worden verdeeld. Er is een sluitende grondexploitatie opgesteld voor alle werkzaamheden die gedaan moeten worden om het project te realiseren. In de grondexploitatie zijn onder meer plankosten, bestemmingsplankosten en civieltechnische kosten opgenomen.

De grondexploitatie sluit af met een positief resultaat van afgerond € 46.000,- (prijspeil 2015). Partijen hebben afgesproken dat wanneer het totale project afsluit met een positief resultaat, het dan aanwezig resultaat op basis van een 50% -50% verhouding verdeeld wordt tussen gemeente en Lefier.

Reeds in 2013 heeft de gemeenteraad besloten € 427.000,- beschikbaar te stellen voor de herstructurering van de Oude Bouw in Nieuw-Weerdinge. Dit bedrag is gereserveerd binnen het

Aanvalsplan “Bouwen Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid, bestedingsdoel Herstructurerings- en inbreidingsprojecten projecten” . De gemeentelijke kosten binnen de grondexploitatie worden gedekt uit bovenstaand gereserveerd bedrag. Het resterende bedrag uit het Aanvalsplan “Bouwen Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid” blijft binnen de grondexploitatie gereserveerd voor toekomstige werkzaamheden in fase 4.

Naast bovengenoemde bedragen is binnen het Aanvalsplan “Bouwen Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid” reeds eerder een bedrag van € 200.000,- gereserveerd voor maximaal 20 duurzame woningen binnen het plan Oud Bouw Nieuw-Weerdinge. Dit om de realisatie van de bouw van de geplande woningen mogelijk te maken. Lefier realiseert in Nieuw-Weerdinge allemaal energiezuinige woningen die aanmerkelijk beter presenteren dan de reguliere bouweisen voorschrijven. De bijdrage duurzaamheid valt niet binnen de grondexploitatie, maar zal als een aparte subsidie aan Lefier ter beschikking worden gesteld.

De raad wordt voorgesteld de grondexploitatie voor de herstructurering Oude bouw Nieuw Weerdinge vast te stellen en een raamkrediet beschikbaar te stellen van € 583.000,- excl. BTW en deze kosten te dekken uit:

- Bijdrage Aanvalsplan Bouwen Duurzaamheid en Jeugdwerkloosheid, bestedingsdoel Herstructurerings- en inbreidingsprojecten projecten
- Bijdrage Lefier
- Grondverkoop en bijdrage riolering

Voor details aangaande de grondexploitatie wordt u verwezen naar de vertrouwelijke grondexploitatie en de vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie die ter inzage liggen bij de griffie.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 27 oktober 2015

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0087	A 9	15/796

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2015, B&W nummer: 15/796;

besluit:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van maximaal 12 woningen in het gebied Oude Bouw Nieuw-Weerdinge;
2. De sluitende grondexploitatie voor dit gebied, genaamd "Oude Bouw Nieuw Weerdinge", vast te stellen en voor de uitvoering hiervan een raamkrediet van € 583.000,- ter beschikking te stellen.
3. Deze kosten te dekken uit een bijdrage Aanvalsplan Bouwen, Duurzaamheid en Jeugdwerkeloosheid, bijdrage Lefier, grondverkoop en bijdrage riolering.
4. De door het college op basis van artikel 25 en 86 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de bijlagen 'grondexploitatie Oude Bouw Nieuw-Weerdinge en de toelichting op de grondexploitatie op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl