

Raadsvergadering d.d.	:	7 juli 2022
Commissievergadering d.d.	:	21 juni 2022
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2022000448
Productiedatum	:	4 mei 2022

Onderwerp

Geactualiseerde grondexploitatie voor Vitaal Vogelenzang.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022

besluit:

1. Conform de Nota Grondbeleid tot de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie van Vitaal Vogelenzang;
2. De binnen de grondexploitatie vallende budgetten beschikbaar te stellen;
3. Een krediet van € 1.450.000 ten behoeve van de realisatie sportkantine inclusief buitenruimte beschikbaar te stellen;
4. Een krediet van € 1.890.000 ten behoeve van de aanleg sportvelden beschikbaar te stellen;

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

1. Conform de Nota Grondbeleid tot de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie van Vitaal Vogelenzang;
2. De binnen de grondexploitatie vallende budgetten beschikbaar te stellen;
3. Een krediet van € 1.450.000 ten behoeve van de realisatie sportkantine inclusief buitenruimte beschikbaar te stellen;
4. Een krediet van € 1.890.000 ten behoeve van de aanleg sportvelden beschikbaar te stellen;

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

In september 2020 besloot uw raad (Corsa 2020002881) om een grondexploitatie te openen en de uitvoering van de werkzaamheden voor Vitaal Vogelenzang ten laste te brengen van deze grondexploitatie (GREX).

De (plan)kosten van de gemeente worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Kosten voor inhuur van een extern adviesbureau voor het voorbereiden en uitvoeren van de uitvraag komen, conform het raadsbesluit, tevens ten laste van de grondexploitatie.

De opening van de grondexploitatie is ook het startmoment van het in exploitatie nemen van de bouwgrond en tevens voor activering van de kosten en bijschrijving op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

De financiële haalbaarheid is nader uitgewerkt gelijktijdig aan het beoordelen van inschrijvingen van marktpartijen en de uitwerking van het winnende stedenbouwkundige plan. Hierbij zijn ook eventuele fiscale aspecten behorende bij de grondtransacties nader uitgewerkt.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het vaststellen van de GREX conform de Nota Grondbeleid van de gemeente Bloemendaal en het beschikbaar stellen van de benodigde kredieten voor de opgave om Vogelenzang vitaal te maken.

Politieke keuzeruimte

De GREX wordt vastgesteld conform de Nota Grondbeleid van de gemeente Bloemendaal. Het vaststellen van de grondexploitatie is aan de raad evenals het beschikbaar stellen van de benodigde middelen (budgetrecht).

Gedachtegang

Argumenten

In lijn met het raadsbesluit van september 2020 is voor Vitaal Vogelenzang een grondexploitatie geopend.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Alternatieven

Door de grondexploitatie niet vast te stellen komt het project stil te liggen.

Overwegingen van het college

Het openen en vaststellen van de grondexploitatie is een standaard en onmisbaar onderdeel van het project.

Middelen

Op basis van de bieding van de marktpartij aan wie de opdracht is gegund en de verdeling van werkzaamheden tussen gemeente en marktpartij is de grondexploitatie voor Vitaal Vogelenzang opgesteld. De gemeentelijke kosten betreffen deels een herijking van de kosten aan de hand van de plan-economische verkenning uit 2020. Deze kosten zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2022. De aanbestedingsprocedure van de Nationale Niet-Openbare Aanbesteding Vitaal Vogelenzang heeft inmiddels plaatsgevonden. De definitieve gunning heeft begin februari 2022 plaatsgevonden aan de ontwikkelende bouwer Thunnissen Groep BV uit Heemstede.

De financiële verkenning welke ten grondslag lag van het raadsbesluit uit september 2020 omvatte verschillende kosten die niet terugkomen in de kostensoortlijst uit het Besluit Ruimtelijke Ordening of op basis van de Notitie Grondbeleid van de Commissie BBV niet zijn toegestaan. Deze kosten en opbrengsten moeten gemaakt worden t.b.v. onder andere de realisatie van vastgoed en mogen daarom geen onderdeel vormen van een grondexploitatie. Om die reden maken de kosten voor de realisatie van het clubhuis en de aanleg van de sportvelden geen onderdeel uit van de GREX. U wordt gevraagd separaat aan de vaststelling van de GREX de hiervoor benodigde kredieten beschikbaar te stellen. De kosten voor de realisatie van het clubhuis worden geraamd op een bedrag van € 1.450.000 en die voor de aanleg van de sportvelden op een bedrag van € 1.890.000. U wordt voorgesteld de benodigde kredieten beschikbaar te stellen. Dit is onderdeel van de besluitvorming. De investeringen voor het clubhuis en de sportvelden worden geactiveerd en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten worden opgenomen in de begroting 2023 en verder. Voor de in de financiële verkenning eerder genoemde functionele aanpassingen voor het IKC zal u een separaat voorstel worden aangereikt.

Het resultaat van de GREX, voor nu geraamd op een positief bedrag van ca. € 11.407.521 betreft een eenmalige opbrengst. Na aftrek van de vastgestelde bijdragen voor het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw ad € 840.000 en het Sportfonds ad € 213.000 resteert een saldo van € 10.354.521 welke bedrag wordt toegevoegd aan de Flexibele algemene reserve. De kosten die buiten de GREX vallen zijnde de kosten voor de realisatie van het clubhuis en de aanleg van de sportvelden moeten volgens het BBV worden geactiveerd en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten komen als structurele last op de exploitatiebegroting van de gemeente.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Conform de Nota Grondbeleid zal de GREX jaarlijks opnieuw door uw raad worden vastgesteld.

Bijlagen

Toelichting GREX Vitaal Vogelenzang (2022001425, GEHEIM, in te zien na inlog op het RIS)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.