

RAADSVOORSTEL

GEHEIM

Zaaknummer: 354664

Documentnummer: 354667

Indiener: College

Datum: 4 april 2023

Portefeuille(s): Gebiedsontwikkeling en Ruimtelijke ordening

Portefeuillehouder(s): S.J. Lap en P. van Bergen

Begrotingsprogramma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: ing. J. Wilting MRE

Tel.nr.: 0321-388615

E-mail-adres: j.wilting@dronten.nl

Onderwerp: Besluitvorming grondexploitatie Gezondheidscentrum Biddinghuizen (241)

Samenvatting

Het college heeft u op 4 april (collegevoorstel met nummer 358686), als raad, geheimhouding opgelegd over de besluitvorming omtrent de grondexploitatie van het Gezondheidscentrum Biddinghuizen. In dit raadsvoorstel ligt deze grondexploitatie ter besluitvorming voor. De raad wordt voorgesteld om de geheime ter inzage gelegde grondexploitatie met bijbehorende financiële paragraaf vast te stellen. Als uw raad instemt met het voorstel dan stelt de raad de middelen beschikbaar voor de benodigde planontwikkelkosten en investeringen voor de civieltechnische werken.

Gezondheidscentrum Biddinghuizen (241)

De ontwikkeling van het gezondheidscentrum Biddinghuizen is opgenomen in de grondexploitatie 241. De opstal zal bestaan uit een mix van een gezondheidscentrum met daarboven middelduur en sociale huurwoning. De verwachting is dat de start van de bouw van het complex in 2024 plaatsvindt en de oplevering in 2025.

De grondexploitatie is gebaseerd op de stedenbouwkundige kaders met het beoogde programma.

Voorstel

De raad besluit:

1. De grondexploitatie Gezondheidscentrum Biddinghuizen met nummer 241, met bijbehorende financiële paragraaf, vast te stellen;
2. De grondexploitatie genoemd in besluitpunt 1 op te nemen en te verwerken in de jaarrekening 2023 en perspectiefnota 2024, onder de voorwaarde dat de raad overeenkomstig het voorstel van het college onder besluitpunt 1 beslist;



Inleiding

Uw raad is geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling van het gezondheidscentrum in Biddinghuizen, middels de raadsinformatiebrief met documentnummer 342966. Met het vaststellen van de geheime ter inzage gelegde grondexploitatie met bijbehorende financiële paragraaf stelt u als raad de middelen beschikbaar voor de benodigde planontwikkelkosten en investeringen voor de civieltechnische werken. Hieronder wordt per grondexploitatie een toelichting gegeven op de ontwikkeling waarvoor u als raad de middelen beschikbaar stelt.

Gezondheidscentrum Biddinghuizen (GREX nummer 241)

Uw raad is geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling van het gezondheidscentrum in Biddinghuizen, middels de raadsinformatiebrief met documentnummer 342966. Dit is een vervolg op de raadsinformatiebrief Gezondheidscentrum Biddinghuizen met kenmerk 5612, d.d. 12 oktober 2021. In 2021 heeft uw raad een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van een gezondheidscentrum op de plek van het Koetshuis in Biddinghuizen. Nu is de ontwikkeling zover dat de grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd.

Betrokken partijen willen het nieuwe gezondheidscentrum van Biddinghuizen vestigen aan de Baan in Biddinghuizen. Hiermee komt de huidige locatie aan de Cultuursingel beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. In 2018 is gestart met de ontwikkeling van het gezondheidscentrum in Biddinghuizen.

Het te ontwikkelen gebied wordt omsloten door de Baan aan de voorzijde, de Havenweg aan de noordelijke zijde en verder door het parkeerterrein de Havenbaan. Op deze omliggende wegen zijn diverse ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen gepland. Deze zijn echter niet meegenomen in het exploitatiegebied van deze grondexploitatie. Het concrete kavel vallende onder het exploitatiegebied is hieronder weergegeven.



Het stedenbouwkundig concept voldoet aan de uitgangspunten van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten. Het programma ziet er als volgt uit:

Type	Aantal
Huurappartementen, sociaal	8
Huurappartementen, middelduur	20
Gezondheidscentrum	1
Totaal	29

De verwachting is dat de start van de bouw van de eerste het complex eind 2024 kan plaatsvinden. Oplevering kan dan in 2025 plaatsvinden. Om dit te kunnen realiseren, wordt het perceel bouwrijp gemaakt.

Argumenten

1. *Vaststellen grondexploitatie en beschikbaar stellen van de benodigde middelen is een raadsbevoegdheid.*

De raad heeft op basis van de gemeentewet het budgetrecht en stelt voor het aangaan van verplichtingen voor de benodigde investeringen middelen beschikbaar aan het college. De grondexploitatie geeft de financiële kaders weer voor de uitvoering van het project en ontwikkeling.

2. *Verantwoording zal plaatsvinden via de reguliere planning en control cyclus.*

De grondexploitatie zal door het college worden verantwoord in de jaarrekening en perspectiefnota en indien nodig via de financiële rapportages. Mocht er een gebeurtenis zich voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform de door u als raad vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" (2016) en geldende BBV-regels

3. *Geheimhouding is nodig i.v.m. de lopende onderhandelingen en nog op te starten aanbestedingen voor het civieltechnische werk*

Door voor te stellen om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen wordt voldaan aan artikel 25 van de Gemeentewet. Ingevolge artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet vervalt de geheimhouding, indien de oplegging van geheimhouding niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering (die blijkt de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht) wordt bekrachtigd.

Omdat de onderhandelingen met de ontwikkelaars nog niet zijn afgerond/gestart en geëffectueerd, en ook voor de aanbesteding van de benodigde civieltechnische werken, is geheimhouding noodzakelijk om de onderhandelingspositie van de gemeente niet onevenredig te benadelen. Er wordt geheimhouding gevraagd tot na de aanbesteding van de benodigde civieltechnische werken voor bouw- en woonrijpmaken.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

In de financiële paragrafen zijn de risico's toegelicht. Ook in de Perspectief nota dat integraal onderdeel uitmaakt van de jaarrekening en paragraaf grondbeleid worden de algemene en specifieke risico's van de grondexploitatie benoemd.

Alternatieven/ scenario's

Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld dan zijn er geen financiële middelen beschikbaar om de benodigde kosten voor de ontwikkelingen van de plannen en investeringen voor de



civieltechnische werken te kunnen dekken. Er zal dan geen nieuw gezondheidscentrum worden gebouwd en worden er geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Participatie

Gedurende de verdere ontwikkeling van de ontwikkelgebieden wordt het participatie traject ingevuld en/of is een participatieproces al doorlopen.

Financiële gevolgen

De grondexploitatie wordt opgenomen in de administratie, waarbij verantwoording conform de reguliere BBV-regels zal plaatsvinden.

Juridisch kader

Per 1 april jongsleden is de Wet Open Overheid (Woo) aangepast. Het college kan uw raad geheimhouding opleggen (zoals met dit raadsvoorstel is gebeurd). Uw raad hoeft dit besluit niet meer te bekrachtigen.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Er vindt geen communicatie naar buiten plaats rondom het vaststellen van de grondexploitatie.

Vervolgproces

Bij positieve besluitvorming zijn de middelen beschikbaar om het geplande gezondheidscentrum met woningen te realiseren alsmede de investeringen voor de benodigde planontwikkelkosten en civieltechnische werken uit te voeren. Verantwoording vindt plaats via de reguliere verantwoording planning/control- en begrotingscyclus.

Evaluatie

De grondexploitatie volgt de gebruikelijke planning en control cyclus. Mocht zich een gebeurtenis voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform de door u als raad vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" (2016) en geldende BBV-regels. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij een inhoudelijke planwijziging of grote financiële tegenvallers voor het bouw- en/of woonrijpmaken.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Conform de woonvisie is het woningbouwprogramma uitgewerkt in de stedenbouwkundige plannen. Voor de aanbesteding van de benodigde civieltechnische werken gelden de inkoopregels van de gemeente Dronten. Voor het in te richten woongebied geldt het Handboek Openbare Ruimte (juni 2021). Daarnaast geldt voor de ontwikkeling het Klimaatbeleidsplan december 2017.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Begroting (artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet), Jaarrekening (artikel 198 Gemeentewet) en de lokale financiële verordening.



Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. De grondexploitatie (met nummer 241) met financiële paragrafen zijn ter inzage gelegd in de raadskamer. Deze documenten zijn geheim.

secretaris,
J.D. Pruim

burgemeester,
drs. J.P Gebben

