



Raadsvoorstel Besluitvormend

Grondexploitatie Vossepolder 2022

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-246882
datum collegevergadering: 31 mei 2022
datum raadsvergadering: 30 juni 2022
agendapunt: 0
portefeuillehouder: dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Sjoukje Eringa
e-mailadres: S.Eringa@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022 vast te stellen.
 2. De begrotingswijziging Grondexploitatie 2022, nummer R10, vast te stellen.
 3. De door het college opgelegde geheimhouding op de "Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022" en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven, nadat het project is gerealiseerd.
-

Inleiding

De exploitatiebegroting voor het exploitatiegebied Vossepolder (ook wel: "de Grondexploitatie Vossepolder" genoemd) dient elk jaar te worden herzien en door de raad vastgesteld te worden. Bijgaande rapportage bevat de belangrijkste uitgangspunten en het resultaat van de Grondexploitatie Vossepolder 2022 (versie 19). In een risicoanalyse wordt ingegaan op de financiële risico's in de grondexploitatie Vossepolder. In deze grondexploitatie zijn de actuele inzichten in het project Vossepolder verwerkt, waaronder een tussentijdse winstneming ten gunste van de jaarrekening 2021.

Deze rapportage geeft daarmee een toelichting op de herziening van de grondexploitatie Vossepolder en bevat een verantwoording van de verschillen tussen de huidige (19e) versie en de vorige (18e) versie van de grondexploitatie Vossepolder.

Bestaand kader en context

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening – vaststellen grondexploitatieplan
Bestemmingsplan Vossepolder inclusief Beeldregieplan d.d. 12-10-2006
Uitwerkingsplannen Vossepolder 3, 4 en 5 (2018)
Woonprogramma 2020-2024
Grondexploitatie Vossepolder 2021 d.d. 27-05-2021

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Grondexploitatie Vossepolder 2022 en de daarbij behorende begrotingswijziging maakt de raad het mogelijk om de voorgenomen werkzaamheden te realiseren.

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van de Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022 kan de woningbouwontwikkeling van de Vossepolder worden voortgezet.

2.1 Met de vaststelling van de begrotingswijziging Grondexploitatie Vossepolder 2022, nummer R10, vindt de financiële verwerking plaats.

3.1 Openbaarmaking schaadt het financieel belang van de gemeente.

Door het verstrekken van de in de betreffende bijlage genoemde informatie kan de gemeente financieel nadeel oplopen. Met name wordt de onderhandelingspositie tegenover wederpartijen aangetast en verzwakt. Geacht wordt dat openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kan schaden, dat de financiële belangen zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Het is nadelig wanneer de gemeente naar buiten treedt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, van welke bouwkosten uitgegaan wordt enz. Als de ramingen bekend worden kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie Vossepolder verwachten wij een winst te kunnen nemen in 2022 van € 1.360.000 ten gunste van het resultaat. Deze winst is berekend op de percentage of completion methode (poc) conform de geldende wet- en regelgeving van het BBV. In de 2e bestuursrapportage van Hillegom zal deze op basis van de dan geldende inzichten in de grondexploitatie worden opgenomen. Voor een gedetailleerd overzicht van de kosten en opbrengsten verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage.

Aanpak, uitvoering en participatie

In 2020 is het laatste deel van het plangebied bouwrijp gemaakt. Medio 2020 heeft ontwikkelaar BPD de 64 woningen in de uitwerkingsplannen 3, 4 en 5 in verkoop gebracht. Alle woningen zijn verkocht. De Omgevingsvergunning voor de uitwerkingsplannen 4 en 5 is medio 2021 onherroepelijk geworden. In het 3e kwartaal van 2021 is gestart met de bouw van de woningen.

Het dan nog resterende bouwprogramma (deelplan 6) omvatte in de oorspronkelijke plannen 41 woningen. In de eerste helft van 2020 is voor dit plangebied een marktselectie uitgevoerd. Het kwalitatief en financieel gezien optimale plan is geselecteerd. Onderdeel van deze marktselectie was ook de bedrijfswoning van de voormalige manege die tot op heden buiten het plan is gehouden. Deze woning is door de gemeente aangekocht en zal worden doorverkocht aan de ontwikkelaar. Naast deze bedrijfswoning van de voormalige manege zijn in het laatste plandeel nu 47 woningen voorzien. Per saldo dus 6 meer dan in de oorspronkelijke plannen. Voor de realisatie van dit deelplan dient nog een bestemmingsplanwijziging plaats te hebben. Van 30 maart tot en met 10 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, evenals de ontwerpbesluiten op de omgevingsvergunningen voor de woningen. In deze periode is een zienswijze ingediend

betreffende de inrichting van de openbare ruimte. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor medio 2022. Omwonenden zullen door de ontwikkelaar en de gemeente blijvend worden geïnformeerd over de voortgang van het project.

Duurzaamheid

Het definitief ontwerp van de ontwikkelaar voor fase 3, 4 en 5 voldoet aan de duurzaamheidseisen. Voor deelplan 6 worden deze duurzaamheidseisen eveneens opgenomen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op Hillegom.

Urgentie

Met het vaststellen van de grondexploitatie kan de voorbereiding van de woningbouw Vossepolder doorgaan.

Evaluatie

Jaarlijks leggen we de Grondexploitatie Vossepolder voor vaststelling aan u voor.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Rapportage Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022 (Geheim)
Begrotingswijziging Grondexploitatie 2022, nummer R10.

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw
secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 31 mei 2022 met als onderwerp Grondexploitatie Vossepolder 2022

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022 vast te stellen.
2. De begrotingswijziging Grondexploitatie 2022, nummer R10, vast te stellen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de "Grondexploitatie Vossepolder 2022, d.d. 10 mei 2022" en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven, nadat het project is gerealiseerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2022,

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter