

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2024-0098119

Vergadering van 26 september 2024
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Kelly Vos
k.vos@hardinxveld-giessendam.nl

Strategische grondaankoop

Voorgesteld besluit

1. Strategische gronden zoals opgenomen in bijlage 1 te verwerven.
2. Een krediet van € 330.000 voor de verwerving van de eerste termijn van de strategische gronden beschikbaar te stellen.

Inhoud

Inleiding

Volgens artikel 24 van de Gemeentewet mag het wijzigen van de gemeentelijke begroting niet in het geheim plaatsvinden. Er ligt nu echter een voorstel voor de verwerving van strategische gronden, waarbij op de inhoud van het voorstel geheimhouding gelegd is. Hiervoor is wel een begrotingswijziging nodig.

De verwerving is noodzakelijk om woningbouw te gaan realiseren. Om daarvoor krediet beschikbaar te stellen dient dit openbare voorstel. De nadere toelichting is voor raads- en burgerleden beschikbaar in de geheime bijlage 1.

Het gevraagde krediet betreft de betaling van de eerste termijn. Voor de volgende termijnen zal de raad aanvullend krediet beschikbaar moeten stellen.

Beoogd effect

De verwerving van strategische gronden mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 *De stukken bevatten gevoelige Informatie*

Gemeentewet artikel 87 geheimhouding: Het stuk bevat gevoelige informatie, zoals financiële gegevens, en persoonlijke gegevens. Het vrijgeven van deze informatie kan de privacy schenden en/of de belangen van betrokken partijen schaden.

1.2 *Vanwege het maatschappelijk belang over te gaan tot aankoop grond ter ontwikkeling*

In de Kadernota strategisch grondbeleid wordt uitgegaan van situationeel grondbeleid. Wanneer het maatschappelijk belang hoog is kan de gemeente projecten actief oppakken. Met dit plan kan de gemeente op korte termijn extra woningen creëren in vooral het betaalbare en sociale segment. Het maatschappelijk belang wordt daarvan groot genoeg geacht om de gronden actief te verwerven.

1.3 *Voorkeur grondeigenaren is verkoop aan gemeente*

De huidige grondeigenaren vinden het wenselijk om de grond aan de gemeente te verkopen. Zij vinden het belangrijk dat er een gedeeltelijk sociaal programma op het perceel wordt gerealiseerd. Daarnaast willen zij de mogelijkheid om 3 vrije kavels terug te kopen.

2.1 Krediet is voor aankoop van grond in huidige staat. Er volgen nabetalings als de bestemming van de grond wijzigt.

Het benodigde krediet ad € 330.000 is alleen nodig voor de 1^e termijn. In een later stadium zullen, als de bestemming naar wonen wijzigt, nog aanvullende termijnen volgen. Voorafgaand aan de eerstvolgende termijn zal er een grondexploitatie worden geopend en is verdere besluitvorming over alle aanvullende termijnen onderdeel van het raadsbesluit over de grondexploitatie. De financiële haalbaarheidsstudie voor ontwikkeling van het gebied naar woningbouw sluit op dit moment kostendekkend inclusief alle te betalen termijnen.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente had het project ook aan de markt over kunnen laten

De markt had dit project ook op kunnen pakken. Echter, het grootste risico bij dat soort trajecten is de snelheid waarmee zou worden ontwikkeld. De provincie heeft nieuw beleid met betrekking tot betaalbaarheid van de woningen en de omvang van nieuwbouw buiten de rode contour. Indien de markt de kavel zou kopen, loopt de gemeente het risico dat door deze nieuwe beleidseisen het project stagneert. Door actief in te stappen neemt de gemeente de regie op planning en programma in eigen hand. Uiteraard wordt het vastgoed wel door derden gerealiseerd.

Financiële informatie

Voor de verwerving is voor de 1e termijn een krediet nodig van € 330.000. De verwerving betreft strategische gronden die zullen worden geactiveerd. Als onderbouwing voor de aankoop is er een taxatie opgesteld. Op het moment dat de bouwgrondexploitatie wordt vastgesteld zullen de gronden in de bouwgrondexploitatie worden ingebracht. Dit laatste geldt ook voor de termijnen die nog volgen. De gronden worden geactiveerd onder de strategische grondaankopen op de balans. Daarmee is geen dekking noodzakelijk.

Participatie

Wanneer de ruimtelijke procedure wordt gestart, vindt ook de communicatie en participatie met de omgeving plaats.

Communicatie

Communicatie vindt vooralsnog plaats met interne betrokkenen en grondeigenaren. Deze partijen worden geïnformeerd over het verloop.

Vervolg

De koopovereenkomst zal getekend worden na besluitvorming in het college. In deze koopovereenkomst is een clausule opgenomen dat kosteloze ontbinding mogelijk is als de gemeenteraad niet akkoord gaat met dit voorstel. Na accordering door de raad van voorliggende beslispunten zal uitvoering worden gegeven aan het opstellen van een projectplan, ruimtelijke procedure en de GREX. Deze stukken worden naar verwachting in Q4 van 2024 ter besluitvorming aangeboden.

Openbaar

Ja

Bijlagen

-
1. Herzien GEHEIM raadsvoorstel strategische grondaankoop
 2. Beantwoording Technische vragen raadsvoorstel