

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 12 november 2024

Ons kenmerk : BLD/20240314117145
Onderwerp : Raadsinformatiebrief aangaan anterieure overeenkomst Zoutmanstraat + wensen en bedenkingen grondverkoop

Geachte leden van de raad,

Op 9 februari 2023 heeft uw raad de startnotitie 'Herstructurering Zoutmanstraat' vastgesteld. In zijn vergadering van 12 november jl. heeft het College van B&W ingestemd met het sluiten van een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voorgenomen ontwikkeling. Graag specifiek uw aandacht voor de wensen- en bedenkingenprocedure t.a.v. de grondverkoop en de gemeentelijke bijdrage aan de riolering. Wij zouden u willen voorstellen om deze raadsinformatiebrief ter bespreking te agenderen voor de eerstvolgende vergadering van uw Presidium, zodat deze brief met de bijbehorende wensen- en bedenkingenprocedure uw aandacht krijgt. Indien uw Presidium dat nodig acht, kan de brief geagendeerd worden ter bespreking in de raadsvergadering. Indien dat niet noodzakelijk geacht wordt, zal het college verder gaan met de uitvoering.

Aangaan anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst worden inhoudelijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling alsmede afspraken over de te maken kosten. Zo zijn in deze anterieure overeenkomst de eisen die uw raad stelde in haar Startnotitie d.d. 9 februari 2023 overgenomen. Na het aangaan van deze overeenkomst kan de ontwikkelaar verdergaan met het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Gemeentelijke bijdrage aan riolering

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt inzake een gemeentelijke bijdrage aan de, door Thuisvester te vervangen c.q. aan te leggen riolering in het plangebied. De riolering in het plangebied is 60 jaar oud en daarmee al geruime tijd aan het einde van zijn levensduur, waardoor deze aan vervanging toe is. Als gemeente hebben we de vervanging van deze riolering vele jaren uitgesteld, omdat de ontwikkeling van dit plangebied aanstaande was. Met Thuisvester is overeengekomen dat de gemeente een bijdrage doet van €422,- per strekkende meter aan te leggen riolering, met een maximum van €103.000,-. Deze bijdrage geldt enkel voor de Burgemeester Meijersstraat en de Zoutmanstraat, en niet voor de Molenstraat en de Meistraat. Dat heeft ermee te maken dat in die laatste twee straten het bouwplan niet wijzigt, waardoor Thuisvester daar de riolering niet hoeft te vervangen. Omdat het bouwplan in de twee eerstgenoemde straten wel gaat wijzigen, zal Thuisvester daar wel de gehele riolering vervangen. Het vervangen van de riolering in de Molenstraat en Meistraat is voor rekening van de gemeente, en is reeds opgenomen in het Investeringsplan. De bijdrage van maximaal €103.000,- zal, aangezien daardoor een geplande investering uit het Investeringsplan 2025-2026 niet doorgaat, uit de voorziening 'Riolering' onttrokken worden. Deze onttrekking zal ter besluitvorming aan uw raad worden

voorgelegd middels Turap-1 2025. Indien uw raad zich op voorhand over deze bijdrage wenst uit te spreken, kunt u dat wellicht combineren met de wensen- en bedenkingenprocedure ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop, zoals hierna in deze raadsinformatiebrief wordt uitgelegd.

Informatieplicht inzake grondverkoop

Tevens hechten wij er waarde aan melding te maken van het feit dat ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling grond verkocht zal worden aan de ontwikkelaar met een waarde van omstreeks €60.000,-. Voor deze grondverkoop dient een wensen- en bedenkingenprocedure met uw raad doorlopen te worden conform artikel 7 van de Financiële Verordening van de Gemeente Geertruidenberg 2022, daar de verkoop van deze grond niet past binnen de raming die daarvoor is opgenomen in de begroting (jaarlijks €110.000,- aan incidentele grondverkopen).

De genoemde grondprijs bedraagt een nettoprijs, aangezien er in dit geval géén bouwrijpe grond voorzien van de juiste bestemming verkocht worden. De Tarieventabel uit het Grondprijzenbesluit van de gemeente Geertruidenberg gaat namelijk uit van bouwrijp grond met de juiste bestemming. Omdat de koper/ontwikkelaar in dit geval zelf zorgdraagt voor het bouwrijp maken en het verkrijgen van de juiste bestemming, dienen deze kosten uit de gebruikelijke tarieven gefilterd te worden. Het college acht een 'korting' van 65% in dit kader als redelijk. Op de volgende pagina wordt de totstandkoming van de grondprijs nog eens weergegeven.

Grondprijs o.b.v. Grondprijzenbesluit 2024:	240m2 *	€179,87 * 2,7	= €116.555,76
	179m2 *	€179,87	= €32.196,73
	102m2 *	€224,63	= €22.912,26
	Subtotaal		= €171.664,75
Korting bouwrijpmaken + bestemming:	65%		= €111.582,09
Netto verkoopprijs grond:			= €60.082,66

De hierboven genoemde vierkantemeterprijzen staan niet letterlijk in de Tarieventabel behorende bij het Grondprijzenbesluit, maar zijn een afgeleide van de kavelprijs voor sociale woningbouw, waarbij de kavelprijs gedeeld is door de maximale kavelgrootte (150m2). Het verschil in de vierkantemeterprijzen zoals hierboven weergegeven is ontstaan vanwege het feit dat Thuisvester gebruikmaakt van verschillende huurprijzen, hetgeen terugkomt in onze Tarieventabel. Omdat Thuisvester binnen dit plan een appartementencomplex van 3 bouwlagen realiseert, waardoor de grondprijs voor dat deel van de gronden vermenigvuldigd wordt met 2,7 (cumulatieve stapelingsfactor).

II. Verkoop van grond ten behoeve van woningbouw (sociale sector)		
Verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in de huursector met een maximale huur van ter hoogte van de hoge aftoppingsgrens voor 2024 en kavel < 150 m2	€26.981,00	kavel
Verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in de huursector met een huurondergrens van de hoge aftoppingsgrens 2024 en een bovengrens van de liberalisatiegrens 2024 en kavel <150 m2	€33.695,00	kavel

Wij vernemen graag na het eerst volgende presidium of u de voorgenomen verkoop wilt bespreken met uw raad. Wanneer u dit niet wenst te bespreken wordt het besluit door het college uitgevoerd. Indien u de voorgenomen verkoop wel wenst te bespreken met uw raad, zullen wij wachten met de uitvoering van het besluit tot na de eerst volgende mogelijkheid dat u het voornemen heeft kunnen bespreken.

Vervolg ruimtelijke procedure

Tenslotte delen wij u mede dat uw raad formeel géén rol meer heeft in ruimtelijke procedure die gevolgd zal worden, omdat uw raad voor deze ontwikkeling eerder een startnotitie heeft vastgesteld. Daarmee valt deze ontwikkeling onder de uitzonderingscategorie zoals u heeft besloten d.d. 14 december 2023 met het raadsbesluit 'Adviesrecht, delegatiebevoegdheid, participatieverplichting en uitgebreide procedure'.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i.,
de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte