

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Ontwikkeling
E-mailadres: L.Wiltink@barneveld.nl en
P.Valkier@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0624884899

Raadsvoorstel nr. 3781
Barneveld, 24 oktober 2024

Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Het openen van de grondexploitatie voor het asielzoekerscentrum (hierna: azc) aan de Nijkerkerweg 132 in Barneveld.

Samenvatting raadsvoorstel

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt een financieel kader geaccordeerd. Hierbinnen kan het college van Burgemeester en Wethouders voorbereidende werkzaamheden doen en inkomsten verwerven ten behoeve van het door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: COA) te realiseren asielzoekerscentrum aan de Nijkerkerweg 132 in Barneveld. Dit geldt voor een maximale periode van tien jaar.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van de grondexploitatie azc Nijkerkerweg 132 in Barneveld met een positief resultaat op de eindwaarde;
2. Op grond van artikel 5.1 eerste lid sub c van de Wet open overheid, bijlage 2 (Toelichting op grondexploitatie azc), aan te merken als niet openbaar.

1. Inleiding

De gemeenteraad van Barneveld heeft op 5 juli 2023 ingestemd met het vestigen van een asielzoekerscentrum (azc) aan de Nijkerkerweg 132 in Barneveld voor circa 300 asielzoekers, voor een periode van maximaal 10 jaar. Gemeente en COA werken gedurende het gehele proces van realisatie nauw samen vanwege ieders verantwoordelijkheden in dit project. COA (en het architectenbureau dat COA heeft ingehuurd) maakt o.a. het ontwerp van de woningen, de buitenruimte en is verantwoordelijk voor de omgevingsvergunning. De gemeente stelt het TAM-omgevingsplan op en is ook in deze fase verantwoordelijk voor de participatie.

Zoals aangegeven in de [Raadsinformatiebrief voortgang en ontwikkelingen opvang en asiel van 12 maart 2024](#) is ervoor gekozen om het azc mogelijk te maken met een TAM-omgevingsplan. Daarnaast is er in overleg met het COA besloten om dit gecoördineerd op te pakken met de omgevingsvergunning. Op die manier is er sprake van één besluit en één beroepsmogelijkheid. Met deze procedure blijft het finale oordeel aan u als raad, inclusief het oordeel over ingediende zienswijzen. Daarnaast wordt het toekomstig gebruik (wonen) na tien jaar meegenomen. Inmiddels is het ontwerp van het COA voldoende uitgekristalliseerd en heeft zij op 4 oktober jongstleden de gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Daarop is het ontwerp TAM- omgevingsplan verder uitgewerkt en liggen het ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp omgevingsvergunning van 15 november 2024 tot 27 december 2024 voor zes weken ter inzage.

Vooruitlopend op de gecoördineerde vaststelling van het TAM- omgevingsplan en omgevingsvergunning moet onder meer inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie maakt hiervan deel uit. Bijlage 2 (vertrouwelijk) omvat een toelichting op de exploitatie en de beoogde ontwikkeling van de Nijkerkerweg 132.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect:

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van het azc op de Nijkerkerweg 132 waarbinnen het college

uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven.

b) *Maatschappelijk effect:*

Het ontwikkelen van een tijdelijk azc tot uiteindelijk een duurzame woonlocatie voor over tien jaar. Hiermee nemen we verantwoordelijkheid voor het leveren van een bijdrage aan het oplossen van het tekort aan opvangplaatsen voor asielzoekers in Nederland en ontwikkelen wij een inrichting en uitstraling van een woonwijk, met rijtjeshuizen. Dat zorgt ervoor dat het azc steeds meer in de wijk Bloemendaal opgaat en tegelijkertijd houden we regie op de wijze van invulling en realisatie.

3. Argumenten/ kanttekening

1.1 Vaststellen van de grondexploitatie azc Nijkerkerweg 132 in Barneveld met een positief resultaat op de eindwaarde;

Met het openen en vaststellen van de grondexploitatie wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het nog vast te stellen TAM-omgevingsplan en wordt er een financieel kader geaccordeerd waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan werven.

De grondexploitatie maakt hiervan deel uit. Bijlage 2 (vertrouwelijk) omvat een toelichting op de exploitatie en de beoogde ontwikkeling van Nijkerkerweg 132.

1.2 Op grond van artikel 5.1 eerste lid sub c van de Wet open overheid bijlage 2 aan te merken als niet openbaar.

Deze informatie is vertrouwelijk omdat het openbaar maken van deze informatie de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Denk hierbij aan privaatrechtelijke afspraken die (voorlopig) vertrouwelijk moeten blijven (artikel 5.1 lid 2 sub B Woo).

3b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Met het voeren van de grondexploitatie is sprake van het nemen van risico.

Het voeren van een grondexploitatie houdt in dat gedane investeringen moeten worden terugverdiend uit de grondverkoop of verhuur. De noodzakelijke voorinvesteringen zitten hierbij vooral in de plankosten en het bouw,- en woonrijp maken. Indien de gemeenteraad niet instemt met het vaststellen van de grondexploitatie dan kan het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst met het COA niet aangaan.

1.2 Het TAM-omgevingsplan is nog niet door de raad vastgesteld

De gecoördineerde vaststelling van het TAM-omgevingsplan en omgevingsvergunning wordt in 2025 aan de raad voorgesteld. Bij het niet vaststellen van het gecoördineerde TAM-omgevingsplan en omgevingsvergunning komt het azc niet tot stand en daarmee kunnen gedane investeringen niet terugverdiend worden.

5. Financiën

De grond waarop de voorgenomen functies worden gerealiseerd is in eigendom bij de gemeente. Een gedeelte van de gronden wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan het COA. Dit betreft het gedeelte waar de woningen worden gerealiseerd, inclusief het bijbehorende binnenterrein. De grond onder de dienstgebouwen en het parkeerterrein/speelterrein aan de noordzijde wordt door de gemeente verhuurd aan het COA.

Een deel van de voorbereidingskosten worden zoals overeengekomen vergoed door het COA. De overige ontwikkelingskosten (o.a. plankosten, bouw- en woonrijpmaken) zijn met een redelijk bedrag als ondergrens aangehouden en voorcalculatorisch in de grondexploitatie geraamd. Op grond van werkelijke cijfers kan dit t.z.t. als ondergrens worden gehanteerd zodat minimaal alle kosten van de gemeente vergoed worden. Deze vergoeding vindt grotendeels plaats via de erfpachtcanon en de uiteindelijke verkoop van de gronden aan COA na de exploitatieperiode als AZC.

Voor het gedeelte van het terrein onder de woningen geldt dat deze grond na afloop van de exploitatie (over 10 jaar of eerder op verzoek van het COA en met toestemming van het college van B&W) wordt geleverd aan het COA zodat zij de grond inclusief de woningen kunnen verkopen op de (reguliere) markt. De grondprijs die dan wordt betaald, wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie voorafgaand aan levering.

Voor de overige gronden (dienstgebouw, wasgebouw en parkeerterrein) is ervoor gekozen de gronden tegen kostprijs intern te leveren. Deze gronden kunnen, na afloop van de exploitatieperiode, door de gemeente verkocht worden als bouwrijpe kavels.

De geraamde opbrengsten zijn hoger dan de geraamde kosten, waardoor er sprake is van een positief resultaat op eindwaarde. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Voor de grondexploitatie geldt dat er sprake is van een interne levering van de gronden binnen de gemeente Barneveld. De gronden worden gestald onder de MVA als 'Gronden in Erfpacht' van de gemeente, waarbij vanuit het concern een bedrag wordt overgeboekt naar de grondexploitatie. Voor de grond onder de woningen wordt een opbrengst geraamd. Voor een periode van 10 jaar, gedurende de exploitatie door het COA staan hier erfpachtinkomsten tegenover. Na deze periode van 10 jaar zal er sprake zijn van een 'exit-waarde' bij de verkoop van de blooteigendom, gebaseerd op de grondwaarde dan en onderbouwd c.q. bepaald door middel van een onafhankelijke taxatie.

Voor de uitgebreide toelichting op de grondexploitatie verwijzen wij naar het document 'Toelichting grondexploitatie AZC' dat als bijlage 2 is bijgevoegd.

6. Participatie en communicatie

De komst van een asielzoekerscentrum vraagt om goede communicatie en waar mogelijk ook participatie.

Vanaf de start is hier zorgvuldig aandacht voor geweest. We hebben daarin vier verschillende fases van dialoog:

1. De fase voor het locatieonderzoek na het gemeenteraadsbesluit van 6 juli 2022, dat de gemeente Barneveld een asielzoekerscentrum wil realiseren.
2. De fase na de locatiekeuze van het college van B en W op 28 maart 2023.
3. De fase na besluitvorming van de gemeenteraad op 5 juli 2023 waarin het azc daadwerkelijk wordt ontwikkeld (ontwerpfase).
4. Fase waarin het azc operationeel is voor de opvang van vluchtelingen.

Fase 1 en 2 zijn inmiddels afgerond. Het verslag van de participatie in die fases vindt u op www.barneveld.nl/azcvergaderstukken2023

Fase 3: Ontwerpfase

Op dit moment bevinden we ons in fase 3. Er is druk 'getekend en gerekend' om een passend ontwerp te maken voor het azc. Daarbij is er ook oog voor de toekomstbestendigheid van de woningen en het terrein. De participatie-opbrengsten gericht op de inrichting en uiterlijke kenmerken van het terrein en de woningen worden hierin meegewogen. De klankbordgroep azc heeft daarin een extra belangrijke rol.

Fase 3 bestaat uit twee delen:

- In fase 3a wordt er gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het definitief ontwerp, het TAM omgevingsplan en aan de omgevingsvergunning.
- Fase 3b start als de ruimtelijke procedures achter de rug zijn. Die fase bestaat uit de daadwerkelijke bouw en het invullen van sociale aspecten (activiteiten, veiligheid, onderwijs, enz.)

Fase 4: Azc operationeel

De opbrengsten van de participatie die te maken hebben met het reilen en zeilen in het azc worden meegenomen in fase 4.

Inloopavond

Voorafgaand aan de terinzagelegging is er een inloopavond georganiseerd. Belanghebbenden zijn hiervoor uitgenodigd.

7. Vervolgstap/ besluitvorming

Na dit besluit zal het college uw raad de gecoördineerde vaststelling van TAM-omgevingsplan en omgevingsvergunning voorleggen. Het streven is om dit voor de zomer van 2025 te doen, afhankelijk van het aantal zienswijzen.

Planning/uitvoering:

De gemeente levert in mei 2026 de locatie bouwrijp op aan het COA. Het COA bouwt daarna de woningen. Oplevering (en ingebruikneming) van het azc betreft dan eerste helft van 2027.

8. Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Toelichting grondexploitatie azc (VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,

W. Wieringa

J. van der Tak