

RAADSVOORSTEL



DATUM 23 februari 2015
AGENDAPUNT 10
ONDERWERP Beschikbaar stellen krediet ontwikkeling locatie Langereis Ursem
POTREFEUILLEHOUDER K. Knijn
PROGRAMMA / Wonen en Ondernemen/Omgevingstaken
BELEIDSVELD

INLEIDING Afgelopen jaar heeft u een krediet beschikbaar gesteld voor de sloop van de Langereisschool te Ursem. Op dat moment was er nog geen duidelijk beeld van een verdere ontwikkeling. Inmiddels is het plan ontstaan om op deze locatie een aantal vrijstaande en vier levensloop bestendige huurwoningen te bouwen.

- VOORSTEL**
1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,= exclusief btw voor de verdere ontwikkeling (bouw- en woonrijpmaken) van de locatie Langereis te Ursem,
 2. De oorspronkelijke boekwaarde van de school ad. € 231.400,= vermeerderd met het eerdere sloopkrediet van € 130.000,= en dit krediet op te nemen als boekwaarde in de grondexploitatie "Locatie Langereis";
 3. De begroting van de algemene dienst over 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

ONDERBOUWING Na de sloop van de Langereisschool hebben we via "Het Koggennieuws" onze globale plannen voor deze locatie toegelicht. Hierop zijn diverse reacties binnen gekomen, waarbij uiteindelijk één plan overeind is gebleven. De andere plannen voldeden niet aan de verwachtingen, het beoogde stedenbouwkundige beeld en onze financiële uitgangspunten.

In de afgelopen jaren is er weinig in Ursem ontwikkeld, zeker in het segment van vrijstaande en levensloop bestendige woningen (waar toch regelmatig naar geïnformeerd wordt).

Daarnaast is het gebied rond de kerk en de entree naar het dorp kwetsbaar. Door toepassing van een divers maar toch projectmatige ontwikkeling is een goede afstemming op deze elementen aan te brengen.

Quartet Projecten uit Stompvoren heeft een plan ingediend, dat recht doet aan onze randvoorwaarden. Naast deze kwaliteiten heeft de ontwikkelaar nog een extra troef ingebracht en wel "Nul op de Meter". Dit houdt in dat de woning de gebruikte energie ook zelf opwekt (EPC 0).

Het gaat hier in principe over de ontwikkeling van de vrijstaande woningen. Een aanvullend plan voor levensloop bestendige huurwoningen voor ons woningbedrijf is nog in voorbereiding, hiervoor krijgt u te zijner tijd een apart kredietvoorstel. Uitgangspunt is dat de bouw van deze huurwoningen gekoppeld wordt aan de bouw van de vrijstaande woningen, waardoor een win winsituatie kan ontstaan (qua duurzaamheid

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



en financiën).

- FINANCIEN** De Langereisschool liet een flinke boekwaarde (€ 231.400,=) na, waarmee de ontwikkeling van deze locatie is belast. Wanneer de nu gekozen ruimtelijke invulling een feit is, kan een grondexploitatie gerealiseerd worden met een (gering) voordelig resultaat. De exploitatieopzet ligt voor u bij de griffier ter inzage.
- RISICO** Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat hij het exclusieve recht heeft om gedurende 2 jaar deze kavels in de markt te zetten. Na deze periode zijn we vrij om de kavels alsnog zelf uit te geven. De verkoop van de door de gemeente bouw- en woonrijp te maken gronden voor de (half)vrijstaande woningen geschiedt via ABC. Dat wil zeggen dat de opbrengsten er pas zijn bij de levering van de kavels aan toekomstige kopers. Om die reden gaan we pas daadwerkelijk investeren in het bouwrijp maken, wanneer er ook sprake is van getekende koopovereenkomsten.
- COMMUNICATIE** Na uw instemming start het verkooptraject. In eerste instantie via de plaatselijke kanalen. Start verkoop (half)vrijstaande woningen is gepland dit voorjaar, gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, waarover u een afzonderlijk voorstel en besluit krijgt voorgelegd.
- VERVOLG** De verwachting is dat eind dit jaar een 1^e paal de grond in kan.

Datum college: 27 januari 2015

Burgemeester en wethouders van Koggenland.