

RAADSVOORSTEL

DATUM	24 oktober 2022
ONDERWERP	RV Openen grondexploitatie (complex) "Het Veer Avenhorn"
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Grondbedrijf
ZAAKNUMMER	ZK21002173
DOCUMENTNUMMER	21.0012003

AANLEIDING De wens van de raad is om op de vrijkomende schoollocatie aan Het Veer in Avenhorn woningen te ontwikkelen. Op 21 september 2020 heeft uw raad tijdens een informatieavond hierover randvoorwaarden meegegeven. Met de meegegeven randvoorwaarden heeft het college van B&W het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan kan een grondexploitatie worden gemaakt. Bij vaststelling van de grondexploitatie door de raad wordt het complex Het Veer Avenhorn geopend. Na openen van het complex kan gestart worden met de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied.

KADER 25 mei 2020: raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet vrijkomende schoollocaties Avenhorn / De Goorn
Structuurvisie Koggenland 2009-2020
Regionale woonvisie
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
BBV

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen om een inbrengwaarde voor de grond binnen het plangebied Het Veer Avenhorn op € 33,00/m² vast te stellen;
2. In te stemmen met het openen van de grondexploitatie (complex) "Het Veer Avenhorn" en de daarbij behorende grondexploitatieberekening vast te stellen;
3. De begroting overeenkomstig per 2022 te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Borging van de financiële haalbaarheid voor het ontwikkelen van de vrijkomende schoollocatie aan Het Veer in Avenhorn voor woningbouw met hoofdzakelijk goedkope koop en/of sociale huurwoningen en seniorenwoningen.

ONDERBOUWING

1. Inbrengwaarde grond plangebied Het Veer Avenhorn

De grond binnen het plangebied heeft een waarde. In de Wro staat een opsomming van kosten die mogen worden toegerekend aan een grondexploitatie. De waarde van grond (inbrengwaarde) is hierin opgenomen. Bij de inbreng van agrarische grond wordt als inbrengwaarde de boekwaarde gebruikt. Voor niet-agrarische grond wordt de marktwaarde als inbrengwaarde gehanteerd. De inbrengwaarde (marktwaarde) van de grond binnen het projectgebied is residueel bepaald om te komen tot een kostenneutrale

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

grondexploitatie. Deze benadering wordt ook gebruikt door marktpartijen die een bepaalde locatie willen ontwikkelen. De inbrengwaarde van de grond binnen het plangebied is berekend op € 33,00 per vierkante meter.

Geadviseerd wordt in te stemmen met de inbrengwaarde van de grond vast te stellen op € 33,00 per vierkante meter

2. Grondexploitatie (complex) "Het Veer Avenhorn"

Het stedenbouwkundig bureau ir. Mark van Rijnbeek heeft voor het stedenbouwkundig plan 4 modellen gemaakt voor de vrijkomende schoollocatie De leveling / De Overhaal aan Het Veer in Avenhorn. De modellen zijn tot stand gekomen na een onderzoek van diverse varianten, intern overleg en een financiële haalbaarheidsanalyse. Tevens zijn de modellen ingebracht voor participatie naar uw raad, omwonenden en andere belangstellenden. Model 2b van het stedenbouwkundig plan had de voorkeur van omwonenden en belangstellenden en voldoet aan de randvoorwaarden welke de raad heeft meegegeven tijdens de informatieavond van 21 september 2020.

- a) De omvang van het plangebied omvat de locaties bso De Overhaal, gymzaal, kinderdagverblijf, bso De leveling en een deel van het trapveldje;
- b) De woningcategorieën bestaan vooral uit: goedkope koop en sociale huur.
- c) Voldoende openbaar groen.
- d) Participatie omgeving.

Het college heeft ingestemd om model 2b verder uit te werken en te ontwikkelen. Model 2b bestaat uit totaal 44 woningen:

- Goedkope koop en sociale huur, totaal 27 wooneenheden, ca. 61%,
- Middelduur, totaal 12 wooneenheden, ca. 27% en
- Duur, totaal 5 wooneenheden, ca. 11%.

Model 2b is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel

Op basis van model 2b is een grondexploitatie gemaakt. De toerekenbare kosten zijn afgezet tegen de verwachte inkomsten voor grondverkoop. De grondexploitatie is berekend op een kostenneutraal resultaat.

De grondexploitatieberekening bevat gegevens die toekomstige opdrachtnemers baat bij kunnen hebben. Daarom ligt deze grondexploitatieberekening ter inzage bij de griffie en wordt niet openbaar gemaakt.

Geadviseerd wordt in te stemmen met voorliggende grondexploitatie en de grondexploitatie (complex) "Het Veer Avenhorn" te openen en de daarbij behorende grondexploitatieberekening vast te stellen.

3. Wijzigen begroting.

De grondexploitatie is niet opgenomen in de huidige begroting, waardoor de begroting moet worden aangepast. De begrotingswijziging wordt budgetneutraal in de begroting verwerkt.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Geadviseerd wordt de begroting overeenkomstig de grondexploitatie te wijzigen.

KANTTEKENINGEN

Prijstijging bouwstoffen

Gezien de huidige markt worden veel bouwstoffen en uitvoeringshandelingen duurder. Het is niet goed in te schatten hoe de prijsvorming is op het moment van uitvoering bouw- en woonrijp maken.

Bodemonderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft aan dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming Wonen. Als kanttekening wordt gegeven dat na de sloop er nader onderzoek nodig is. Er is een risico dat de grond onder de gebouwen de bodem niet geschikt is voor de beoogde bestemming. In deze situatie is een sanering nodig. Eventuele saneringskosten zijn niet opgenomen in de grondexploitatie.

Marktwerking verkoop bouwgrond

Er is een (klein) risico dat de markt voor koopwoningen verslechtert. In deze situatie zal de opbrengst van de grond lager worden.

Gevolgen voor de grondexploitatie

Bij de toename van kosten of afname van opbrengsten zal het resultaat van de grondexploitatie negatief worden beïnvloed en zal in deze situatie de grondexploitatie verliesgevend worden. Er is dan een voorziening nodig vanuit de Reserve Grondbedrijf.

FINANCIËN

De kosten worden gedekt binnen de grondexploitatie door de opbrengst uit verkoop bouwkvavels.

De inbrengwaarde is een kostenpost voor de grondexploitatie en een incidentele opbrengst in de begroting/exploitatie.

DUURZAAMHEID

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Daarnaast worden waar mogelijk de bestaande bomen behouden.

In de grondexploitatie is de grondopbrengst niet verlaagd om extra duurzaamheidsmaatregelen bij de ontwerp van de woningen op te leggen.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

Bij het bestemmingsplan moet worden aangegeven of de ontwikkeling economisch haalbaar is. Door het openen van de grondexploitatie is de economische haalbaarheid aangetoond. Het is noodzakelijk om de grondexploitatie (complex) te openen. Er zijn geen alternatieve mogelijkheden.

PACT VAN WESTFRIESLAND

Het openen van de grondexploitatie betekent dat de locatie ontwikkeld gaat worden. De ontwikkeling van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland.

COMMUNICATIE

Nvt.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



VERVOLG Na het vaststellen van de grondexploitatie kan de locatie ontwikkeld worden. De eerste stap is het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan.

BIJLAGEN 1. Model 2b van het stedenbouwkundig plan
2. Grondexploitatieberekening (ligt ter inzage bij de griffie)

Datum college: 27 september 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.