

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Openen Exploitatie Stijn Streuvelslaan
Registratienummer:	00539526
Op voorstel B&W d.d.:	28-04-2015
Datum vergadering:	07-07-2015
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Uw raad wordt gevraagd voor de woningbouwontwikkeling aan de Stijn Streuvelslaan de grondexploitatie van "Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)" om te zetten in "Bouwgrond in Exploitatie (BIE)" met hierin een voorbereidingskrediet van € 50.000,-.

Samenvatting

Eind 2103 is er door een aantal mensen een initiatief gestart voor een CPO-project voor senioren. Op dit moment ligt er een door hen opgestelde verkaveling en hebben de initiatiefnemers formeel een initiatiefgroep gevormd ('t Stijn). Het college heeft in november 2014 op basis van de verkaveling haar principebereidheid uitgesproken mee te werken aan de planontwikkeling. Op dit moment is initiatiefgroep 't Stijn aan het bekijken of er voldoende belangstelling is voor het project. De planning van de initiatiefgroep is in augustus 2015 te besluiten of zij doorgaan met het initiatief.

Zodra er tussen de initiatiefgroep 't Stijn aangeeft door te willen gaan met het project zal de bouwgrondexploitatie (BIE) concreet worden doorgerekend. Om echter nu al enkele voorbereidende werkzaamheden te kunnen uitvoeren die meer zicht geven op o.a. de resultaten van de grondexploitatie is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Bijlagen

1. Presentatie 30 maart 2015 (openbaar)
2. indicatieve/normatieve doorrekening grondexploitatie (vertrouwelijk)
3. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

In november 2013 hebben een aantal initiatiefnemers voor een CPO-project voor senioren contact gezocht met toenmalig wethouder Henk Kerkers. De ideeën / wensen waren (en zijn nu nog steeds) zelfstandige woningen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een huiskamer, hobby- en atelierruimten, tuin. Ze willen op termijn door samen te wonen ook elkaar ondersteunen, en zonodig op termijn gezamenlijk zorg inkopen. Nu gaat het nog om (zeer) vitale ouderen.

Op donderdag 13 februari 2014 hebben deze initiatiefnemers een algemene informatiebijeenkomst gehouden over CPO voor senioren in Walsberg. Een locatie was toen nog niet bekend.

Na deze informatiebijeenkomst zijn de (deels andere) initiatiefnemers in overleg met de gemeente op zoek gegaan naar een passende locatie. Uiteindelijk bleek voor de initiatiefnemers alleen de gemeentelijke locatie Hogeweg – Molenstraat – Stijn Streuvelslaan passend.



Medio 2014 is door de initiatiefnemers Kilimanjaro, wonen voor gevorderden, in de arm genomen als begeleider. Door Kilimanjaro zijn na overleg met initiatiefnemers en de gemeente een tweetal schetsen voorgelegd. Beide verkavelingen biedt ruimte voor maximaal 13 wooneenheden over 2 bouwlagen, een gemeenschappelijke tuin en enkele gemeenschappelijke ruimten. Op 18 november 2014 heeft het college voor één van de varianten de principe bereidheid uitgesproken een bestemmingsplan op te stellen en de noodzakelijke grond te verkopen. Met het uitspreken van de principereidheid (inclusief enkele voorwaarden en opmerkingen op de verkaveling) is tevens toestemming gegeven het initiatief openbaar te maken.

Op 29 januari 2015 hebben de initiatiefnemers met KilimanjaroWonen een intentieovereenkomst getekend met KilimanjaroWonen, waardoor de initiatiefgroep is geformeerd. De naam van de initiatiefgroep is 't Stijn.

Op 30 maart 2015 is tijdens een informatieavond de (aangepaste) verkaveling gepresenteerd. Op deze avond waren zowel omwonenden en geïnteresseerde welkom. Na de algemene presentatie (zie bijlage 1) is de groep gesplitst. Omwonden kregen de gelegenheid hun opmerkingen en vragen te ventileren en de geïnteresseerde kregen een verdere toelichting op het CPO-project en een uitnodiging voor een volgende bijeenkomst.

Op dit moment (begin april 2015) is al een tweede bijeenkomst met geïnteresseerde geweest. In totaal zijn er nu 15 geïnteresseerde koppels voor het project, dit is inclusief de 5 koppels die deel uitmaken van de initiatiefgroep. De planning van de initiatiefgroep is om in augustus 2015 definitief te besluiten of ze doorgaan (Go/No Go).

Als de initiatiefgroep besluit door te gaan met het project en meer duidelijkheid is over de resultaten van de grondexploitatie worden tussen de gemeente en de initiatiefgroep afspraken gemaakt die voor de gemeente meer zekerheid geven over de afname van de gronden. Als dit is afgerond worden de werkzaamheden gestart die de bouw mogelijk maken. Om echter nu al enkele voorbereidende werkzaamheden uit te kunnen voeren is het noodzakelijk een exploitatie te openen. Het voorstel is dit te beperken tot enkel een voorbereidingskrediet van € 50.000.

Rol van uw raad in dit kader:

De grondexploitatie van een "Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)" omzetten in een "Bouwgrond in Exploitatie(BIE)".

2. Voorstel

1. Het openen van een actieve grondexploitatie (BIE) voor de locatie Stijn Streuvelslaan.
2. In de grondexploitatie een voorbereidingskrediet opnemen van € 50.000.

3. Beoogd effect

- Realisatie van woningbouw nabij het centrum van Deurne, geschikt voor senioren, en aansluitend op de behoeften. Medewerking aan een vernieuwend CPO-initiatief (maatschappelijk rendement).
- Het nu rommelige beeld van deze locatie vanuit zowel de Stijn Streuvelslaan, de Molenstraat en de Hogeweg verbeteren (maatschappelijk rendement/ruimtelijk rendement).
- De nu negatieve grondexploitatie (NIEGG) wordt naar verwachting minder negatief (financieel rendement).

4. Argumenten

- 1.1. Het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het ontwikkelen van het gebied is alleen mogelijk als een grondexploitatie wordt geopend.
- 1.2. Voor het CPO-project is de keuze als gemeente zelf de grondexploitatie ter hand te nemen. Dit aangezien het een individuele particuliere deelnemers betreft en er geen betrokkenheid is van bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Hierdoor komen o.a. wel de risico's van planschade en het bestemmingsplan bij de gemeente te liggen.
- 2.1. Het nu alleen opnemen van een voorbereidingskrediet in de exploitatie biedt de mogelijkheid nu te kunnen starten met enkele noodzakelijke onderzoeken en acties zonder een concrete doorrekening van het plan.
- 2.2. Het concreet doorrekenen van het nu voorliggend plan binnen de grondexploitatie is niet wenselijk aangezien er sprake is van nog teveel onzekere factoren.
- 2.3. Het voorbereidingskrediet geeft nu voldoende ruimte om de voorbereidende werkzaamheden uit te voeren. Als er een go is bij de initiatiefgroep en er is meer zekerheid over de afname van de grond, dan kan de gemeente doorpakken. Dan is

er voldoende aanleiding en inzicht om alle benodigde budgetten in de grondexploitatie te begroten. Het streven is om de budgetten, indien er een go is, bij de begroting 2015 te vragen als integraal onderdeel van de Nota Grondexploitaties Deel B (november 2015 besluitvorming gemeenteraad).

5. Kanttekeningen

De CPO-ers gaan niet zelf ontwikkelen, maar neemt de grond bouwrijp af. Dit betekent dat de gemeente de risico's van de planontwikkeling op zich neemt.

Risico en risicobeheersing:

Mogelijke risico's zijn:

1. het CPO project gaat niet door (voor besluit Go/NoGo initiatiefgroep);
2. de nog komende kosten voor het project wegen niet op tegen de baten, waardoor het in exploitatie nemen van het plangebied niet verantwoord is (b.v. door extreem hoge saneringskosten);
3. het CPO project wordt later in het traject afgebroken (na besluit Go initiatiefgroep)
4. kans op bezwaren (bestemmingsplan) dan wel planschade.

Risicobeheersing:

Ad 1. Door nu de werkzaamheden die noodzakelijk zijn te beperken tot de hoogte van het voorbereidingskrediet, wordt voorkomen dat er nu onnodige kosten worden gemaakt mocht het CPO-initiatief niet doorgaan.

Ad 2. Op basis van het voorbereidingskrediet worden enkele onderzoeken uitgevoerd die meer zicht kunnen geven over enkele onzekere factoren. Hierna kan de exploitatie met meer zekerheid worden doorgerekend. Op het moment dat de grondexploitatie nadelig uitpakt (het huidige negatieve resultaat wordt verder negatief) wordt dit aan uw raad voorgelegd via de Nota Grondexploitaties of een reguliere raad.

Ad 3. Er zijn al kosten gemaakt zonder dat de grond uiteindelijk wordt afgenomen. Dit risico kan bijvoorbeeld worden beperkt door afspraken te maken over de grondafname of de gronden op basis van het (reeds opgestelde) bestemmingsplan op een andere wijze uit te geven (alternatieve verkaveling). Hoe dit risico daadwerkelijk te ondervangen wordt op basis van het voorbereidingskrediet nader uitgewerkt (risicobeheersing).

Ad 4. Het risico op planschade is beperkt aangezien de omliggende woningen voor het overgrote deel eigendom zijn van de woningbouwvereniging Bergopwaarts en de gemeente.

6. Financiën (optioneel)

Grondexploitatie:

In de actuele NG2014 is de exploitatie nog doorgerekend als NIEGG. Deze NIEGG omvat in beginsel het beheer van de panden aan de Molenstraat (38/40, 42 en 44). Rekening is gehouden met het beheer van de panden tot en met 2023 en het afwaarderen van deze panden per eind 2023 tegen een aan de WOZ gekoppelde waarde. Het aldus berekende NCW-verlies (netto contante waarde) is middels een storting van ruim € 1,2 miljoen in de Voorziening Verlieslatende Exploitaties afgedekt (de middelen zijn reeds gereserveerd).

Om de gronden te kunnen uitgeven moet de huidige niet actieve grondexploitatie (NIEGG) worden omgezet naar een actieve grondexploitatie (BIE).

Omdat het voorliggend plan indicatief/normatief is doorgerekend – zie bijlage 2 - kan hierover worden aangegeven dat bij gronduitgifte op deze wijze het negatieve saldo positief wordt beïnvloed (het wordt een kleiner negatief saldo). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de voorliggende verkaveling een maximale variant is qua grondopbrengst. Een verkaveling in bijvoorbeeld rijwoningen heeft minder grondopbrengsten, maar ook meer kosten (infrastructuur). Eerdere doorrekening van deze variant gaf evenzo een verkleining van het verlies met zich mee.

Berekening grondprijs:

De grondprijs voor de voorliggende verkaveling zal worden gebaseerd op bijlage 3 van de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties deel A zoals vastgesteld in de raad van 1 juli 2014. De grondprijs voor niet-grondgebonden vrije sector is separaat per project door het college vast te stellen als de opbrengst tenminste gelijk is aan de basis-uitgifteprijs voor grondgebonden woningen. In dit geval worden 13 niet-grondgebonden woningen gerealiseerd op circa 3500 m² uitgeefbare grond. Per woning is dit een 'theoretische' kavel van circa 270 m². Het hanteren van de basis-uitgifteprijs van € 285,- per m² exclusief is dan ook het gehanteerde uitgangspunt. Hiervoor levert de gemeente woonrijpe woningbouw kavels (en minimaal 13 parkeerplaatsen) en ligt de gebruikelijke grondexploitatie-risico bij de gemeente.

Ten aanzien van de grondprijs wordt wel opgemerkt dat de definitieve hoogte van de grondprijs afhankelijk is van de dan door uw raad vastgestelde grondprijs in het jaar van afname.

7. Juridische aspecten

Het openen van de grondexploitatie geeft de mogelijkheid de gronden te kunnen ontwikkelen. Alleen het openen van de exploitatie verplicht de gemeente echter niet de gronden tot ontwikkeling te brengen.

8. Communicatie

Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure ligt de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van draagvlak in de omgeving bij initiatiefgroep 't Stijn.

Bij een bestemmingsplanprocedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken, via de daarvoor geldende publiekrechtelijke kaders.

9. Vervolg en evaluatie

Als uw raad het voorbereidingskrediet heeft vrijgeven wordt een projectplanning en een risicoanalyse uitgewerkt. Verder worden enkele noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

Als de initiatiefgroep 't Stijn definitief heeft besloten door te gaan met het project (augustus 2015) zullen de volgende acties plaatsvinden:

- de bouwgrondexploitatie (BIE) wordt gedetailleerder doorgerekend;
- tussen de gemeente en de initiatiefgroep 't Stijn worden afspraken gemaakt over de afname van de gronden.

Zodra hierover meer zekerheid en duidelijkheid is wordt gestart met de werkzaamheden die de bouw daadwerkelijk mogelijk maken. Hieraan vooraf wordt uw raad gevraagd de

voor het project noodzakelijk budgeten vrij te geven. Het streven is dit te doen bij de begroting 2015 als integraal onderdeel van de Nota Grondexploitaties.

Uw raad wordt in elk geval geïnformeerd op, c.q. heeft bevoegdheden:

1. Bij het openen van de grondexploitatie (=nu);
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. Bij eventuele wijzigingen in het projectplan, die financiën of inhoud raken, wordt uw gemeenteraad betrokken conform de afspraken die hierover zijn vastgelegd in de Nota Grondexploitaties;
4. Bij beëindiging van het project en in verband met de besteding van het exploitatieresultaat;
5. Regulier en besluitvormend via de beleidscyclus, jaarrekening en nota grondexploitatie. Tevens wordt u twee keer per jaar geïnformeerd via de managementrapportages.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

G.J.C. Kusters

H.J. Mak

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april nr. 46;

gehoord de commissie Wonen & Vastgoed van 15 juni 2015;

gelet op het bepaalde in de Nota Grondexploitatie;

BESLUIT

1. tot het openen van een actieve grondexploitatie (BIE) voor de locatie Stijn Streuvelslaan;
2. in de grondexploitatie een voorbereidingskrediet op te nemen van € 50.000.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2015.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(H.J. Mak)