GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 17-2-21
Besluit: Aangenomen
LGN tegen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/17022021
Zaaknummer: 658513

Roden, 3 december 2020

Onderwerp
Grondexploitatie Oosterveld fase 2 en 3

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel
Vaststellen van de grondexploitatie van Oosterveld fase 2 en 3

Inleiding
Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Noordenveld ingestemd met het fasegewijs ontwikkelen van het plan Oosterveld in Norg en heeft zij de grondexploitaties Oosterveld-Grondbank en Oosterveld Fase 1a vastgesteld. Op 27 februari 2019 is de grondexploitatie Oosterveld fase 1b vastgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en telkens met de jaarstukken vastgesteld door de gemeenteraad.

De verkoop van de 94 kavels in fase 1A en fase 1B verloopt erg succesvol. De verwachting is dat de laatste vrije kavels verkocht worden in het eerste kwartaal van 2021. De verkoop van vrije kavels duurt soms wat langer. Banken eisen tegenwoordig een onherroepelijke omgevingsvergunning bij het afsluiten van een hypotheek. Hierdoor hebben optanten langer nodig om de kavel van de gemeente te kunnen kopen. Heijmans heeft alle woningen verkocht en verwacht 26 woningen op te leveren in het eerste kwartaal van 2021. Actium heeft 16 sociale huurwoningen opgeleverd en de woningen zijn bewoond. Projectontwikkelaar 'De Realisatie' heeft alle 13 woningen verkocht en zal in januari 2021 starten met de bouw. Er wordt volop gebouwd op het Oosterveld en de verkoop is erg succesvol. Uit de belangstelling voor de volgende fasen en uit het onderzoek van KAW blijkt de behoefte voor meer woningbouw overduidelijk. Dit is het moment om door te pakken en fase 2 en 3 te ontwikkelen.

Doelstelling/probleemstelling
Naast het bestemmingsplan is het ook noodzakelijk om de financiële kaders van het plan vast te stellen, namelijk het vaststellen van een grondexploitatie. In de eerste plaats komt deze noodzaak voort uit de wet- en regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). We willen het project in exploitatie nemen, zodat er kosten gemaakt kunnen worden voor onder andere het bouwrijp maken en we in de zomer van 2021 kunnen starten met de verkoop van fase 2. De markt is goed en er is veel belangstelling, daarom willen we nu doorpakken.

Keuzes/oplossingen

Fase 2 en 3

De fasen 2 en 3 zijn het afgelopen jaar grotendeels voorbereid en we willen met deze fasen stappen gaan maken. Noodzakelijke onderzoeken zoals een bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, flora- en faunaonderzoek, stikstofonderzoek en het opstellen van een waterhuishoudingsplan zijn uitgevoerd. Heijmans is voor een derde eigenaar van alle gronden. Samen met Heijmans is er gewerkt aan de verkaveling. Met Heijmans hebben we voor Oosterveld een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere is afgesproken dat de gemeente de gronden van Heijmans koopt per fase. De gemeente maakt de locatie bouwrijp en Heijmans koopt hun deel van de kavels daarna weer terug van de gemeente. Zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst sluiten we per fase van Oosterveld een faseovereenkomst met Heijmans. Voor fase 2 en 3 hebben Heijmans en de gemeente die overeenkomsten ook in voorbereiding. Deze overeenkomsten kunnen ondertekend worden nadat de gemeenteraad de grondexploitatie voor deze fasen heeft vastgesteld. De resultaten van de overeenkomsten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Fase 2 en 3 hebben een goede mix van type woningen en grootte van kavels. Naast kavels voor vrijstaande woningen zijn er ook kavels beschikbaar voor rijwoningen en halfvrijstaande woningen. Per fase komen er 8 sociale huurwoningen van Actium. Actium heeft de lat wederom hoog gelegd aangaande duurzaamheid en wil wederom passieve woningen bouwen. De woningen van Actium zullen gebouwd worden voor kleine huishoudens en jonge gezinnen. Met Actium kan een overeenkomst worden gesloten na vaststelling van de grondexploitatie. De verwachte resultaten van de overeenkomst met Actium zijn verwerkt in de grondexploitatie. In fase 2 en 3 komen in verhouding met fase 1 meer rijwoningen in verband met de betaalbaarheid van rijwoningen. Hierdoor worden fase 2 en 3 van Oosterveld voor een grotere groep betaalbaar. Heijmans heeft in fase 1 vooral veel rijwoningen verkocht aan jonge gezinnen.

Fase 2 bestaat uit 56 woningen. Heijmans zal hiervan overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst 22 woningen bouwen. Er komen 12 vrijstaande woningen, 20 halfvrijstaande en 24 rijwoningen. Van de rijwoningen zijn 8 woningen bestemd voor sociale huur. De rijwoningen en halfvrijstaande woningen worden allemaal projectmatig ontwikkeld. Voor 15 woningen (1 vrijstaande en 14 halfvrijstaande woningen) gaat de gemeente op zoek naar een projectontwikkelaar via een aanbestedingsprocedure. Vanuit projectontwikkelaars is er veel belangstelling voor deze locatie. Via een aanbesteding kunnen we extra duurzaamheidseisen stellen en is de ervaring dat er kwalitatief en financieel een beter plan uit komt. 11 kavels voor vrijstaande woningen worden uitgegeven overeenkomstig het uitgifteprotocol van de gemeente.

Fase 3 bestaat uit 62 woningen. Heijmans zal hiervan overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst 22 woningen bouwen. Er komen 16 vrijstaande woningen, 22 halfvrijstaande en 24 rijwoningen. Van de rijwoningen zijn 8 woningen bestemd voor sociale huur. De rijwoningen en halfvrijstaande woningen worden allemaal projectmatig ontwikkeld. Voor 17 woningen (1 vrijstaande en 16 halfvrijstaande woningen) gaat de gemeente op zoek naar een projectontwikkelaar via een aanbestedingsprocedure. 15 kavels voor vrijstaande woningen worden uitgegeven overeenkomstig het uitgifteprotocol van de gemeente.

Gezamenlijk met Heijmans is besloten de verkoop van fase 2 en 3 gefaseerd te doen. Rondom de zomer van 2021 gaat de verkoop van fase 2 starten. Bij een verkoop van 80% of indien de gemeente en Heijmans in overleg eerder willen, starten we met de verkoop van fase 3. Wanneer de markt goed blijft is de verwachting dat de verkoop van fase 3 snel achter fase 2 aan kan. Door het samenvoegen van fase 2 en 3 in deze grondexploitatie, door het alvast sluiten van overeenkomsten over fase 2 en 3 met Heijmans en doordat we fase 3 gelijk meegenomen hebben in de planvorming kunnen we snel doorpakken met fase 3.



Grondexploitatie

Met Heijmans Vastgoed zijn conform de samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over de verkaveling, inbrengwaardes en uitnameprijzen voor Fase 2+3. Fase 2 bevat 56 kavels en Fase 3 bevat 62 kavels. Voor Fase 2+3 is er naast de inbreng van de eigen grond ook de inkoop van de gronden van Heijmans gepland. Hiervoor worden in 2021 een Faseovereenkomst Fase 2 en Fase 3 gesloten, waarbij ook het woningbouwprogramma voor Heijmans met 2x22 woningen wordt vastgelegd. De inbrengwaarde van de eigen gronden is vastgesteld in de samenwerkingsovereenkomst en wordt ingebracht in de grondexploitatie 'Fase 2+3' voor een bedrag van ca. € 2,7 mln. De gronden van Heijmans worden conform de daarvoor in de samenwerkingsovereenkomst vastgestelde systematiek aangekocht. Het contante saldo is sluitend per 1-1-2021.

Middels een gevoeligheidsanalyse is het eindresultaat beoordeeld. Met een waarschijnlijkheid van ca. 60% wordt een positief eindresultaat behaald. Het gemiddelde contante eindresultaat van € 17.000 heeft een bandbreedte van 70% waarbij het eindresultaat minimaal -€ 190.000 is of maximaal € +210.000. Het berekende sluitende resultaat is daarom robuust te noemen. Voor deze risico's is voldoende buffervermogen aanwezig in de totale grondexploitatie Oosterveld.

Met het aangaan van de grondexploitatie voor Fase 2 en 3 (de laatste fasen) ontstaat een samenhangend grondcomplex met feitelijk één aansturing middels het planologisch instrument en één samenhangend risicoprofiel. Al eerder werden de actualisaties voor de grondexploitaties Oosterveld in één rapportage door de raad vastgesteld. Het voorstel is daarom om bij de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2021 de grondexploitaties van Oosterveld samen te voegen. Het gaat hier om de volgende grondexploitaties: Grondexploitatie Oosterveld Grondbank, Grondexploitatie fase 1A, Grondexploitatie fase 1b en Grondexploitatie fase 2 en 3. Hierdoor wordt het overzichtelijker voor bijvoorbeeld de raad, maar ook voor de accountant. Verder is het minder arbeidsintensief en zijn er daardoor minder kosten.

Maatschappelijk draagvlak

Met fase 2 en 3 maken we de wijk Oosterveld af. Vanuit het dorp en de omgeving is er veel belangstelling voor de kavels en zijn we dagelijks in gesprek met belangstellenden voor het plan. Ook zien we veel aantrekkingskracht vanuit Groningen en Assen en we merken dat Oosterveld voor mensen een kans is om terug te keren naar de regio waar ze vandaan komen. Voor het maken van de plannen voor fase 2 en 3 is in februari 2020 een enquête gehouden om input te krijgen vanuit bewoners en belangstellenden. Via de website, de nieuwsbrief en social media zijn bewoners en belangstellenden gevraagd mee te werken aan de enquête. We hebben in de planvorming rekening gehouden met behoeften in type woningen en grote van de kavels die door belangstellenden aangegeven zijn. Door de uitslag van de enquête hebben we bijvoorbeeld ook gekozen voor natuurlijk spelen en bloemenmengsels in plaats van gras in de bermen en wadi's. Via nieuwsbrieven, waar meer dan 500 belangstellenden op geabonneerd zijn, en de website www.oosterveldnorg.nl zijn belangstellenden op de hoogte gehouden gedurende de planvorming.

Tijdpad

De verwachting is dat het bestemmingsplan in mei 2021 vastgesteld kan worden door de raad. Rondom de zomer van 2021 zal de verkoop van fase 2 starten. Heijmans gaat met 22 woningen in de verkoop en de gemeente met 11 vrije kavels. Ook zal de aanbesteding voor het bouwen van 15 woningen opengesteld worden om een projectontwikkelaar te zoeken.

Ter inzage liggende stukken

- Collegebesluit
- Grondexploitatie voor Oosterveld fase 2 en 3 (Niet Openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie
Dit voorstel is besproken in de oordeelsvormende vergadering van 13 januari 2021.

J. ten Hoor, voorzitter H. Huttinga, griffier

No: 5.1/17022021
Onderwerp: Grondexploitatie Oosterveld fase 2 en 3

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 8 december 2020;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

B E S L U I T

Vaststellen van de grondexploitatie van Oosterveld fase 2 en 3

Roden, 17 februari 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, voorzitter

H. Huttinga, griffier