Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Engelandlaan 140
Zaakid	0637667816
Auteur	Wooning R.G. 079 – 346.86.48 r.g.wooning@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Woningbouwagenda, vastgesteld 13 februari 2017. Woningbouwprogramma, vastgesteld 11 september 2017. Versnellingsagenda woningbouw, vastgesteld 8 oktober 2018. Toezegging 34 was 788 inzake Consequenties hoogbouwvisie. Motie 1810-11 inzake omgeving betrekken. Collegebesluit 21 mei 2019 inzake de projectopdracht Engelandlaan 140. Collegebesluit 21 mei 2019 inzake procesvoorstel samenspraak Engelandlaan 140. Collegebesluit 17 september 2019 inzake samenspraakverslag Engelandlaan 140. Collegebesluit 5 november 2019 inzake het planuitwerkingskader Engelandlaan 140.
Samenvatting	In kader van de versnellingsopgave woningbouw wordt de locatie Engelandlaan 140 ontwikkeld voor de realisatie van 85 sociale huurwoningen. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan woningcorporatie “De Goede Woning
Bijlagen	1. Notitie grondexploitatie Engelandlaan 140 2. GEHEIM Financiële toelichting notitie GREX Engelandlaan 140 3. Begrotingswijziging Engelandlaan 140

Raadsbesluit

Vaststellen grondexploitatie Engelandlaan 140

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021

besluit

1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Engelandlaan 140, waar 85 sociale huur appartementen gerealiseerd worden.
2. De grondexploitatie Engelandland 140 behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De begrotingswijziging voor de ontwikkeling van Engelandlaan 140 vast te stellen.

Over besluitpunt 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 6 april 2021

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De locatie Engelandlaan 140 is in eigendom van de gemeente en betreft het grasveld tussen de appartementencomplexen City House en Dutch Port aan de Engelandlaan. Het is de bedoeling dat deze locatie wordt verkocht aan woningcorporatie De Goede Woning. Het plan bestaat uit een woongebouw van circa 45 meter hoog (14 verdiepingen) met daarin circa 85 appartementen, verdeeld in circa 35% driekamerappartementen en circa 65% tweekamerappartementen.
Een participatiebijeenkomst voor het plan heeft plaatsgevonden op 10 juli 2019. Een participatieverslag van deze bijeenkomst is vastgesteld. Voor deze locatie is ook een planuitwerkingskader vastgesteld waarbinnen het bouwplan is ontwikkeld.
De intentie- en grondreserveringsovereenkomst had voorafgaand aan de participatie en het planuitwerkingskader vastgesteld moeten worden, maar de onderhandelingen over de grondwaarde en de planning hebben lang geduurd.
Met woningcorporatie De Goede Woning is de haalbaarheid van het woongebouw onderzocht. Zowel voor De Goede Woning als voor de gemeente is het plan haalbaar. Daarom wordt nu de grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd effect
In de woningbouwagenda (vastgesteld op 13 februari 2017, onder 7.b) en de woningbouwprogrammering (vastgesteld op 11 september 2017, onder 8.a) spreekt de gemeenteraad de ambitie uit om in de komende 10 tot 15 jaar ten minste 700 woningen per jaar bij te bouwen. In het Woningbouwprogramma zijn verschillende zoekgebieden aangeduid waar de bouw van deze woningen kan plaatsvinden.
De binnenstad is opgenomen als een dergelijk zoekgebied. De verwachting is dat in de binnenstad circa 2.000 woningen kunnen worden toegevoegd. De locatie aan de Engelandlaan 140, met 85 sociale huur appartementen, levert een bijdrage aan deze opgave.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Engelandlaan 140, waar 85 sociale huur appartementen gerealiseerd worden.
2. De grondexploitatie Engelandland 140 behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De begrotingswijziging voor de ontwikkeling van Engelandlaan 140 vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het te realiseren programma draagt bij aan de doelstellngen van het Woningbouwprogramma
Het programma bestaat uit 85 sociale huur appartementen en vormt een bijdrage aan de opgave om circa 2.000 woningen toe te voegen aan de binnenstad.

2.1 De locatie is eigendom van de gemeente
In de koop- en realisatieovereenkomst wordt een grondwaarde overeengekomen met woningcorporatie De Goede Woning conform het grondprijsbeleid. De grondwaarde dekt de kosten van de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de te maken plankosten voor onder meer het samenspraaktraject, opstellen planuitwerkingskader en het opstellen van de anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Grondexploitatie
Op basis van de afspraken tussen woningcorporatie De Goede Woning en de gemeente is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
De gemeente is eigenaar van de locatie aan de Engelandlaan 140. De gemeente maakt deze locatie geschikt voor bebouwing, verkoopt de locatie en richt de omliggende openbare ruimte in. Dit wordt actief grondbeleid genoemd. De financiële sturing op dit type projecten gebeurt middels de zogenaamde grondexploitatie. De grondexploitatie is het geheel van kosten en opbrengsten van het project, inclusief tijdsinvloeden en financieringskosten. De grondexploitatie geeft daarmee inzicht in het verwachte financiële resultaat van het project.
Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders van het plan vastgesteld en budgetten beschikbaar gesteld voor de uitvoering.

Financiën
De locatie wordt verkocht conform het grondprijsbeleid van de gemeente. De grondwaarde dekt de kosten van de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de te maken plankosten. De grondwaarde wordt berekend op basis van het vigerende Grondprijsbeleid.
Naast de grondwaarde is ook een bijdrage overeengekomen met woningcorporatie De Goede Woning voor een bijdrage aan de realisatie van parkeerplaatsen in het openbare gebied.

Geheimhouding
De grondexploitatie bevat gedetailleerde, financiële informatie, die in een aantal gevallen niet openbaar mag worden, omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden. Daarom is deze bijlage geheim.
De uitgangspunten en aannames van het plan zijn vertaald in de grondexploitatie Engelandlaan 140. De financiële toelichting is in een notitie als bijlage 1 opgenomen.
Op basis van de grondexploitatie worden de volgende resultaten verwacht:

Saldo op Netto Contante Waarde	**€ 515.973**	1-1-2021
Saldo op Eindwaarde	**€ 536.819**	31-12-2022
Saldo op Nominale Waarde	**€ 536.758**	

De grond van de locatie Engelandlaan 140 is opgenomen in de voorraad Materiële Vaste Activa (MVA), waarop per 1-1-2021 een boekwaarde rust. Dit betreft in 2019 en 2020 gemaakte plankosten op basis van een kostenoverzicht en de door de woningcorporatie betaalde reserveringsvergoeding voor de grond.

Risico
De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn op basis van kengetallen bepaald. In de praktijk kunnen zich altijd zaken voordoen welke niet voorzien zijn, zeker binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de raming wordt rekening gehouden met 20% onvoorzien en is de verwachting dat mogelijke meerkosten binnen dit bedrag opgevangen kunnen worden.
De nog te maken plankosten zijn indicatief ingeschat en ook hier kan het zijn dat onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot meer benodigde uren. Als gevolg van de hogere tariefstelling vanuit de zogenaamde plankostenscan is de verwachting dat de uren binnen budget opgevangen kunnen worden.
Op basis van de kadernota risicomanagement zijn de risico's te classificeren in kans klasse 1 "onwaarschijnlijk" en is het risico kleiner dan € 100.000,- waardoor inschaling in "Groen" plaatsvindt en het voor deze grondexploitatie op basis van de huidige uitgangspunten niet nodig is een bedrag mee te nemen in de bepaling van het weerstandsvermogen.

Participatie en Communicatie
Een participatiebijeenkomst voor het plan aan de Engelandlaan 140 heeft plaatsgevonden op 10 juli 2019. Een participatieverslag van deze bijeenkomst is vastgesteld.

Duurzaamheid
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan het Bouwbesluit dat allerlei gedetailleerde, technische voorschriften bevat inclusief toegankelijkheidseisen de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt door de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan CROW-richtlijn 337 over toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie
Van alle grondexploitaties inclusief Engelandlaan 140 wordt intern één keer per jaar een actualisatie gemaakt, namelijk bij het opstellen van de MPG-rapportage. Bij deze actualisatie worden de meest recente inzichten over looptijd, kosten, opbrengsten en het te verwachten resultaat beoordeeld. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de jaarrekening en eventueel te nemen voorzieningen.

<u>Planning</u>
Q1 2021: Grondexploitatie
Q1 2021: Koop- en realisatieovereenkomst
Q1 2021: Aanvraag omgevingsvergunning
Q4 2021: Bouwrijp maken locatie
Q1 2022: Start bouw (behoudens beroep)