ZFDD736E4E7

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie PSZ Hoflaan Loo

Zaak- & documentnr. : Z/21/081045/201513576
Portefeuillehouder : Johannes Goossen

Opsteller : Joris Wagemakers
Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoonnr.

Samenvatting

De gronden aan de Hoflaan te Loo, waar de voormalige kleuterschool heeft gestaan, wordt nu geschikt gemaakt voor de bouw van 4 woningen. Hiervoor wordt de procedure van een bestemmingsplanwijziging doorlopen. Hierbij hoort ook een grondexploitatie geopend te worden.

Beslispunten

1. De grondexploitatie PSZ Hoflaan Loo vast te stellen.
2. Het bescheiden overschot van de grondexploitatie in te zetten voor het aanvullen van het fonds 'betaalbare woningbouw', met een maximum van in totaal € 20.000,-.

Aanleiding

De gronden aan de Hoflaan te Loo, waar de voormalige kleuterschool heeft gestaan, dragen momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. De dorpsraad Loo heeft de locatie aangedragen als mogelijke woningbouwlocatie. Dit voorstel is overgenomen in de 'Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven'. Inmiddels hebben zich vier initiatiefnemers gemeld die de gehele kavel samen willen gaan ontwikkelen en daar vier woningen op willen realiseren. Om te voorzien in deze mogelijkheden is er een bestemmingsplanwijziging ex. Artikel 3.1 Wro benodigd. Daarbij hoort ook een grondexploitatie vastgesteld te worden. Immers wordt het gehele perceel wat nu in handen van de gemeente is, bouwrijp verkocht aan de initiatiefnemers.

Planning

De grondexploitatie PSZ Hoflaan Loo wordt tegelijk met het bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)' vastgesteld. Voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit dient te nemen over de vaststelling van het plan. Bij behandeling van dit bestemmingsplan in de raadsvergadering wordt de vaststelling op 22 juni 2021 bekrachtigd. Op 14 juli 2021 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de termijn waarbinnen de gemeenteraad dient te beslissen.

Beoogd effect

Mogelijkheid tot ontwikkeling van 4 woningen en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag naar woningen in Loo.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)' wordt op 22 juni 2021 behandeld in de gemeenteraad. Conform BBV dient ook bij de behandeling van het bestemmingsplan, de grondexploitatie behandeld te worden.*
Voordat een grondexploitatie in exploitatie genomen kan worden, dient de gemeenteraad het volgende vast te stellen:
- een wijziging in het bestemmingsplan (tenzij de grondexploitatieplannen hierbinnen vallen);
- de grondexploitatie zelf (bestaande uit een grondexploitatieplan en een -begroting), inclusief de plannen die daarin staan vermeld.

Nadat deze besluiten genomen zijn, classificeert het project zich op grond van het BBV als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 *Zonder vastgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk om de woningbouwlocatie PSZ Hoflaan Loo te ontwikkelen.*
De grondexploitatie (GREX) speelt een grote rol bij gebiedsontwikkelingsprojecten zoals woningbouwprojecten. In feite komt in de grondexploitatie tot uitdrukking wat de kosten en de opbrengsten zijn van alle gronden in een bouwplan tot en met het moment van uitgifte van de laatste gronden en het woonrijp maken. De GREX biedt daarmee inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie PSZ Hoflaan Loo te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later (deels) terugverdiend. Een GREX is hiervoor het gereedschap.

2.1 *De grondexploitatie 'PSZ Hoflaan Loo' kent een bescheiden overschot. Conform structuurvisie kan dit overschot deels worden ingezet om het fonds 'betaalbare woningbouw' aan te vullen.*
In de Structuurvisie Duiven 2015 (hierna: de structuurvisie) is een beleid vastgelegd over het door de gemeente te voeren kostenverhaalsbeleid op basis van, onder meer, het instrument van 'bovenplanse verevening'. Op basis van dit beleid is een Fonds betaalbare woningbouw (hierna: het Fonds) ingesteld. Uitgangspunt in dit beleid is dat per woninglocatie ten minste 50% van het aantal woningen wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie. Wordt op een locatie minder dan 50% betaalbare woningbouw gerealiseerd, dan dient vanuit die locatie een financiële bijdrage aan het Fonds te worden geleverd. Die bijdrage is bepaald op € 10.000,- voor elk ontbrekende woning in het betaalbare woningbouwsegment. Het gaat daarbij zowel om sociale huur als om sociale koop.
Dit betekent dat voor de locatie € 20.000,- gestort zou moeten worden in het Fonds. Er worden namelijk 4 woningen gebouwd, die niet het label dragen van sociale huur of sociale koop. Om aan de doelstelling van 50% betaalbare woningbouw, zouden er 2 woningen met dit label gebouwd moeten worden. De rekensom is dan 2 woningen maal de bijdrage van € 10.000,-.

Kanttekeningen

2.1 *De bijdrage van € 20.000,- voor het Fonds betaalbare woningbouw, is in feite door de gemeente zelf betaald. Gemeente is zowel betaler als ontvanger.*
Doordat de gemeente eigenaar is van de gronden, betreft het een eigen grondexploitatie. Door te stellen dat de gemeente de bijdrage van € 20.000,- moet betalen, ontvangt de gemeente van zich zelf € 20.000. Dit kan gezien worden als sigaar uit eigen doos, echter wordt hiermee wel getoond dat de gemeente betaalbare woningbouw als belangrijk item ziet.

Financiële paragraaf

Het plan is doorgerekend op basis van een globale inrichting, die op onderdelen nog kan wijzigen. Om de gronden geschikt te maken dat er woningen op gebouwd worden, moeten nog een aantal kosten worden gemaakt, zoals afboeken huidige boekwaarde, sloopkosten, bouw- en woonrijp en uren voorbereiden en toezicht. Op basis hiervan is sprake van een grondexploitatie met een bescheiden overschot. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2021) komt uit op € 41.628 (overschot).

Een verdere onderbouwing van dit bedrag vindt u op een bijlage die bij de griffie vertrouwelijk is in te zien.

Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Participatie en communicatie

Zie voorstel: *Vaststelling bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'*

Intergemeentelijke samenwerking

-

Bijlagen

201509892 Concept Raadsbesluit Grondexploitatie PSZ Hoflaan Loo

Duiven, 25 mei 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester