Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 2024-96267

Onderwerp: Sociale grondprijs 7 woningen Kerkstraat-Oost Zeeland

Auteur	:	Lars Hövels
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	Lars.Hovels@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp

Sociale grondprijs 7 woningen Kerkstraat-Oost Zeeland

Voorstel

1. In te stemmen met de verkoop van gronden in het projectgebied Kerkstraat Oost voor 7 sociale huurwoningen in plaats van 7 koop rijwoningen.
2. De 6e begrotingswijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding

Kerkstraat-Oost is een gemeentelijke grondexploitatie in het centrum van Zeeland waar in totaal 70 woningen worden gebouwd. Er zijn inmiddels al bijna 58 woningen gerealiseerd en opgeleverd, waarvan 30 in het sociale segment. Voor 12 woningen moeten de gronden nog worden verkocht aan ontwikkelende partijen. In beginsel waren in de grondexploitatie 12 koopwoningen voorzien (7 rijwoningen en 5 patiowoningen). Nu doet zich de mogelijkheid voor om gronden voor de 7 woningen aan woningcorporatie Mooiland te verkopen ten behoeve van het realiseren van sociale

huurwoningen. In dat geval zal voor deze gronden gerekend moeten worden met een sociale grondprijs. Uw raad wordt voorgesteld akkoord te gaan met de programmawijziging en de grondexploitatie hierop aan te passen.

Beoogd effect

Het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Maashorst.

Argumenten

1.1. Daarmee levert de woningbouwlocatie Kerkstraat-Oost een belangrijke kwalitatieve bijdrage aan de Regionale woondeal.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Maashorst sluit nog niet volledig aan op de ambitie uit de Regionale Woondeal, waarbij 30% van de nieuw te bouwen woningen sociale huurwoningen zouden moeten zijn. Met name in de kleinere kernen, waaronder in Zeeland, wordt deze ambitie niet gehaald. Bij nieuwe projecten wordt hierop wel volop ingezet. In het project Kerkstraat-Oost worden in totaal 70 woningen gebouwd. Het percentage sociale huur was al bijna 43%. Met het omzetten van deze koop rijwoningen naar sociale huurwoningen bedraagt het percentage sociale huur in dit project bijna 53%. Daarmee levert dit project een belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave uit de Regionale Woondeal en waar we in de gemeente voor staan.

2.1 De programmawijziging leidt tot minder grondopbrengsten, omdat de grondprijs van sociale kavels lager is dan kavels voor koopwoningen.

In lijn met het raadsbesluit van 9 februari 2023 betekent het omzetten van 7 kavels voor koop rijwoningen naar sociale kavels een lagere grondopbrengst, omdat er een sociale grondprijs van toepassing is op grond van ons grondprijzenbeleid. Het extra verlies bedraagt op basis van netto contante waarde € 88.208.

2.2 De programmawijziging leidt tot een begrotingswijziging, omdat het resultaat van de grondexploitatie negatiever wordt.

De grondexploitatie Kerkstraat-Oost heeft een geprognosticeerd resultaat van € 869.025 negatief. Op basis van regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording) is voor het hele geprognosticeerde verlies een voorziening getroffen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). De bevoegdheid om te beschikken over deze reserve ligt bij u.

Kanttekeningen

1.1. De 7 grondgebonden woningen zullen niet meer beschikbaar zijn als koopwoningen, die mogelijk als betaalbare of middeldure koopwoningen op de markt hadden kunnen worden gebracht.

Gelet op argument 1.1 zijn wij echter van mening dat sociale huurwoningen op deze plek een goede toevoeging is voor Zeeland.

Financiën

Kerkstraat-Oost is een door de raad vastgestelde grondexploitatie. De grondexploitatie heeft een geprognosticeerd verlies van € 869.025 op basis van netto contante waarde. Als gevolg van de programmawijziging is het geprognosticeerd verlies € 957.233 op basis van netto contante waarde. Op grond van regelgeving uit het Besluit Begroting en Verantwoording dient voor het geheel van het geprognosticeerde verlies een voorziening te worden getroffen. Dat betekent dat we voor het extra verlies van € 88.208 (het nieuwe minus het oude negatieve resultaat) een toevoeging aan de voorziening verlieslatende complexen moeten doen. Dat leidt tot een onttrekking van hetzelfde bedrag uit de Algemene Bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). De begrotingswijziging met de aangepaste opbrengsten in de grondexploitatie, de toevoeging aan de voorziening verlieslatende complexen en de onttrekking aan de Algemene Reserve grondbedrijf (ABR) is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Participatie

De programmawijziging heeft geen planologisch-juridische consequenties. Het participatietraject heeft al plaatsgevonden bij de bestemmingsplanwijziging voor het bestemmingsplan Kerkstraat-Oost.

Communicatie
Aan woningcorporatie Mooiland zal uw besluit kenbaar worden gemaakt.

Vervolg

Met Mooiland zal een koopovereenkomst worden gesloten voor het aankopen van de gronden ten behoeve van het realiseren van sociale koopwoningen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bijlage 1 Begrotingswijziging 6-2025 Kerkstraat programmawijziging

Bijlagen ter informatie

1. Niet van toepassing

Uden, 28 januari 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken J.A. van der Pas