



RAADSVORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie Sint Antoniusstraat 8-10 Loo

Zaak- & documentnr. : Z/22/093530/201559434

Opsteller : Gerald van der Wal

Portefeuillehouder : J. Goossen

Afdeling : RSO

Telefoonnr.

Samenvatting

Aan de Sint Antoniusstraat 8-10 in Loo staat een tweekapper in eigendom van woningcorporatie Vivare. Het voornemen is om de tweekapper te slopen en vijf nieuwe woningen terug te bouwen, waarvan drie op de gronden tussen Sint Antoniusstraat 8-10 en Sint Antoniusstraat 12. Een deel van deze gronden is gemeentelijk eigendom, hierop kunnen 3 woningen worden ontwikkeld. Alle woningen in voorliggend plan vallen in het segment sociale huur. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet ook het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Dit wordt gedaan via de grondexploitatie 'St. Antoniusstraat Loo'.

Beslispunten

De grondexploitatie 'St. Antoniusstraat Loo' vast te stellen, zodat er 5 woningen aan de Antoniusstraat gebouwd kunnen worden.

Aanleiding

Aan de Sint Antoniusstraat 8-10 in Loo staat een tweekapper in eigendom van woningcorporatie Vivare. Het voornemen is om de tweekapper te slopen en vijf nieuwe woningen terug te bouwen, waarvan drie op de gronden tussen Sint Antoniusstraat 8-10 en Sint Antoniusstraat 12. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijgekomen inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, die qua aard en omvang aansluiten bij de omgeving.

De kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ontwikkeling van deze locatie zijn geraamd en verwerkt in de grondexploitatie 'St. Antoniusstraat Loo'. Met de vaststelling van de grondexploitatie kunnen kosten en opbrengsten ten laste van deze grondexploitatie worden gebracht.

Planning

Afhankelijk van de indiening van eventuele bezwaren kan na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan naar verwachting in de tweede helft van 2022 gestart worden met de ontwikkeling.

Beoogd effect

Ruimte geven voor de ontwikkeling van 5 sociale huurwoningen en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen in Loo.

Argumenten

- 1.1 *De gemeente is bereid bouwrijpe gronden aan de Sint Antoniusstraat te verkopen aan de woningbouwcorporatie daarvoor moet (conform de BBV) de grondexploitatie vastgesteld worden.*

Voordat een grondexploitatie in exploitatie genomen kan worden, dient de gemeenteraad de grondexploitatie vast te stellen. Nadat dit besluit genomen is, classificeert het project zich op grond van het BBV (Besluit begroting en verantwoording) 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 gronden bouwrijp en woonrijp te maken.*

De grondexploitatie 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 grondexploitatie biedt daarmee inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie Sint Antoniusstraat te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later terugverdiend. Een grondexploitatie is hiervoor het gereedschap.

- 1.3 *De grondexploitatie 'St. Antoniusstraat Loo' sluit naar de huidige inzichten met een plus van ca. € 1.000,-.*

In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen welke gemaakt moeten worden voor het aanleggen van het riool en het inrichten van en aansluiten op de bestaande openbare omgeving. Tegenover de kosten staat een opbrengst door grondverkoop. In de grondexploitatie is het bedrag opgenomen dat met de woningbouwcorporatie is overeengekomen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale indicatie van de kosten, die op onderdelen nog kan wijzigen. De Netto Contante Waarde van de grondexploitatie (peildatum 1-1-2022) komt uit op een positief saldo van ca. € 1.000,-.

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

Participatie en communicatie

Niet van toepassing

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing

Bijlagen

201559435 - (Concept) raadsbesluit grondexploitatie St Antoniusstraat Loo

Duiven, 3 mei 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester