



Raadsvoorstel

Onderwerp	voorbereidings- en verwervingskrediet MFA Doornspijk en woningen	Behandelaar:	Projectleider MFA Doornspijk
Datum	28 januari 2025	Zaaknummer:	223790
Portefeuillehouder	H. Wessel	Bijlagen:	Overzicht bedragen (niet openbaar)

Korte beschrijving voorstel:

Realiseren van circa 130 woningen en een MFA door aanvragen van:

- een verwervingskrediet voor de aankoop van de gronden ten behoeve van de realisatie van een MFA met 38 woningen ter uitvoering van het Wvg besluit uit de raad van 17 april 2023.
- een voorbereidingskrediet voor het realiseren van een MFA en 38 woningen, ten behoeve van ondermeer het opstellen van een ontwerp, projectmanagement en één integraal stedenbouwkundig plan voor 90 woningen langs de Lageweg en een MFA.
- een krediet voor de voorbereiding van het ruimtelijk plan CNS de Regenboog en dorpshuis De Deel voor de bouw van circa 40 woningen ter uitwerking van het raadsbesluit WVG van 17 april 2023.

Te nemen besluit:

1. Voor de verdere uitvoering van het project MFA met 38 woningen voor het jaar 2025 een verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.616.000, waarvan
 - € 123.000,- ten behoeve van de aankoop gronden waar een voorkeursrecht geldt voor het MFA, te dekken uit het in het meerjareninvesteringsplan opgenomen budget van ruim € 12,5 miljoen.
 - € 1.493.000,- ten behoeve van de gronden waar een voorkeursrecht valt voor de 38 woningen rondom het MFA en eventuele bijkomende kosten te dekken uit de later vast te stellen grondexploitaties.
2. Voor de verdere planvorming van het MFA en omliggende 38 woningen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.617.000,-, waarvan
 - € 1.367.000,- ten behoeve van gebouw en terrein MFA te dekken uit het in het meerjareninvesteringsplan opgenomen budget van ruim € 12,5 miljoen voor een MFA.
 - € 250.000,- ten behoeve van de 38 woningen te dekken uit de later vast te stellen grondexploitaties.
3. De aanvullende rentelasten voor 2026 van € 30.000 als gevolg van het verwervings- en voorbereidingskrediet voor het MFA te dekken uit de reserve leefbaarheid Doornspijk.
4. Voor de voorbereiding van het ruimtelijk plan in 2025 voor de huidige locatie van de school en dorpshuis De Deel een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000, te dekken uit de later vast te stellen grondexploitaties.
5. De jaarlijkse rentelasten van € 38.000 als gevolg van de aanschaf van de strategische aankopen tot de vaststelling van de grondexploitatie te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie;
6. Hiertoe de 2e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.
7. Het besluit van het college d.d. om de bijlage bij dit voorstel op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid niet openbaar te maken te bekrachtigen.

Inleiding

In Doornspijk werken we aan de bouw van circa 130 woningen en een MFA. De afgelopen twee jaar zijn hierover diverse deelbesluiten genomen, verdeeld over vier deelgebieden. De uitwerking van deze deelbesluiten willen we nu integraal oppakken. Dat houdt in dat we alle deelgebieden langs de Lageweg/Veldweg samenvoegen tot één stedenbouwkundig geheel.

In de foto hiernaast staan de gebieden waar het over gaat.

Gebied 1 betreft het voorkeursrechtgebied voor circa 50 woningen uit 2024. Financieel is hierover besloten in de raad van 1 juli 2024. Daarbij is zowel voor de aankoop van de gronden als voor het in gang zetten van de ruimtelijke procedures krediet beschikbaar gesteld.

Gebied 2 betreft het MFA met 38 woningen. De Wvg dateert van 17 april 2023. In dit voorstel vragen we krediet aan voor de aankoop van de gronden (beslispunt 1) en het proces om te komen tot een MFA en 38 woningen voort te zetten (beslispunt 2). Het gaat om de selectie van het ontwerpteam, het ontwerp van het gebouw, de voorbereiding van het ruimtelijk plan en de woning met opstallen aankopen die net buiten het Wvg-gebied liggen. De woningen en opstallen buiten het Wvg gebied kunnen we na realisering van de woningen weer verkopen. Voor de aankopen van de gronden in dit gebied denken we in totaal € 1.616.000,- nodig te hebben.

Gebied 3 betreft de motie van de CU uit de raad van 1 juli 2024.

Gebied 4 (zie de inzet in de foto) betreft de twee inbreidingslocaties van dorps huis de Deel en CNS De Regenboog. Met dit raadsvoorstel vragen we budget om de planvorming voor deze twee inbreidingslocaties te starten (beslispunt 4).



Beoogd effect

- Goede voortgang op het project MFA met woningbouw Doornspijk.
- Koppeling van MFA, de woningen en het naastgelegen Wvg plangebied tot 1 stedenbouwkundig geheel.
- Regelen van de financiën rondom de ontwikkelingen langs de Lageweg in Doornspijk inclusief de twee inbreidingslocaties CNS De Regenboog en dorps huis De Deel

Argumenten

1.1 We vragen een verwervingskrediet voor het MFA en de 38 woningen

Op 17 april 2023 is voorkeursrecht opgelegd op de gronden bestemd voor een MFA met woningbouw (gebied 2 op de foto). Met dit voorstel willen we krediet aanvragen om deze gronden daadwerkelijk te kunnen verwerven. In totaal is hiervoor een krediet van € 1.616.000,- nodig.

1.2 De verwervingskosten zijn deels onderdeel van de investering MFA

De verwervingskosten voor de ondergrond van het MFA zijn onderdeel van de investering van € 12.500.000,- die in het meerjareninvesteringsprogramma is opgenomen. De kosten van verwerving zijn naar rato van grondoppervlak verdeeld over het MFA en de 38 woningen. Voor het MFA betekent dit een bijdrage van € 123.000,-.

1.3 Voor de verwerving van de gronden voor de 38 woningen is geld nodig.
 Het aandeel van de WVG gronden voor de 38 woningen bedraagt € 1.493.000,-. Zodra er grondexploitaties worden geopend, worden de verwervingskosten hierin ingebracht. Tot die tijd kunnen we aankopen financieren uit het beschikbaar te stellen verwervingskrediet. In de paragraaf financiën van dit voorstel gaan we verder in op de financiële consequenties.

2.1 Voor voortgang op het MFA en woningen is een voorbereidingskrediet nodig
 Om het hele gebied van MFA en woningen te kunnen ontwikkelen is een voorbereidingskrediet nodig. We ramen dit op € 1.617.000,-. Met dit voorbereidingskrediet kunnen we planologisch aanhaken bij de planvorming voor de woningbouw langs de Lageweg (gebied 1 op de foto). Zo ontstaat voor het hele plangebied van een MFA met in totaal ongeveer 90 woningen één stedenbouwkundig plan.

2.2 De voorbereidingskosten voor het MFA zijn onderdeel van de investering MFA
 Voor het MFA werken we op dit moment aan het programma van eisen en aan de keuze voor de bouworganisatie en aanbestedingsvorm. Zodra dat gereed is, willen we starten met de aanbesteding van de architect, installatietechnisch ontwerp, bouwfysica en het projectmanagement. We vragen een voorbereidingskrediet ter grootte van € 1.367.000. Hiermee kunnen we voort tot oplevering van het definitief ontwerp. Met dat ontwerp komen we naar uw raad terug. Op dat moment zullen we ook een vervolgekrediet vragen voor de aanbesteding van de aannemer, de directievoering en de bouw van het MFA.

2.3 Met het definitief ontwerp komen we naar uw raad
 Met het raadsbesluit van 22 april 2024 is afgesproken dat we met een definitief ontwerp van het gebouw naar uw raad terugkomen. Uiteraard kan de bouw pas starten als het ontwerp door uw raad is vastgesteld, de gronden zijn verworven en het omgevingsplan door uw raad is vastgesteld. De verwachting is dat we in 2026 en verder € 9.311.000,- nodig hebben voor de bouwfase. Daarnaast verwachten we in 2026 en verder voor de realisatiefase € 1.720.000,- nodig te hebben voor onder meer directievoering, architect kosten en een post onvoorzien.

2.4 Het voorbereidingskrediet voor de woningbouw bedraagt € 250.000,-.
 Voor de ruimtelijke planvorming van de woningen bij het MFA is een voorbereidingskrediet nodig. Hiermee kunnen we een stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan opstellen. De kosten ramen we op € 250.000 euro. Hiermee kunnen we één integraal ruimtelijk plan maken voor in totaal 90 woningen in Doornspijk. Het omgevingsplan is een besluitmoment voor uw raad.

2.5 De motie en een toezegging van de raad zijn onderdeel van de ruimtelijke planvorming
 De eerste vraag die we willen beantwoorden bij de ruimtelijke planvorming is de vraag naar de omvang van het gebied en de mogelijkheid om een deel van het weidevogelgebied erbij te betrekken. Dit ter uitvoering van de motie van de CU van 1 juli 2024. Ook de toezegging aan de raad over een losloopgebied voor honden nemen we in dit onderzoek mee.

2.6 De Wvg bindt ons aan wettelijke termijnen
 Met het opleggen van de Wvg in 2023 zijn wettelijke termijn gaan lopen. Binnen drie jaar dient de raad een omgevingsvisie vast te stellen. De Wvg gronden komen expliciet in de omgevingsvisie te staan. Na vaststelling van de omgevingsvisie (in 2025) dient binnen drie jaar een omgevingsplan te zijn vastgesteld door uw raad. Om die termijn te halen, moeten we nu beginnen met de ruimtelijke planvorming. Dit is vooruitlopend op de grondexploitatie die uw raad te zijner tijd krijgt voorgelegd, tegelijk met de wijziging van het omgevingsplan voor dit gebied.

3.1 Het naar voren halen van het voorbereidings- en verwervingskrediet geeft rentelasten.
 De raad heeft een investeringsbedrag van 12,5 miljoen euro in de begroting opgenomen voor het jaar 2026. Voor het voorbereidings- en verwervingskrediet halen we een deel van dit bedrag naar voren. Dit leidt tot aanvullende rentelasten in 2026 van € 30.000,-.

3.2 In de reserve leefbaarheid Doornspijk zijn voldoende middelen beschikbaar.
 In 2024 had ons college een budget van € 500.000 beschikbaar voor de MFA. Van dit budget is ca. € 100.000,- besteed en is nog € 70.000,- nodig voor personele inzet in 2025. De resterende € 330.000 blijft naar verwachting bij de jaarrekening 2024 beschikbaar in de reserve leefbaarheid Doornspijk.

Naast de al beschikbare middelen in de reserve is hierdoor voldoende dekking beschikbaar om de aanvullende rentelasten voor 2026 te dekken.

4.1 Op de twee inbreidingslocaties De Deel en de school ligt ook Wvg voor ca. 40 woningen

Met de bouw van een MFA aan de Lageweg komen de huidige twee locaties van de huidige Deel en de CNS De Regenboog beschikbaar voor woningbouw. Uw raad heeft op deze locaties in 2023 ook Wvg opgelegd. Om de termijnen te bewaken van de Wvg willen we met dit voorstel ook vast voorbereidingskrediet aanvragen voor het ruimtelijke plan van deze twee locaties. Dit is vooruitlopend op de grondexploitatie die uw raad vaststelt tegelijk met de wijziging van het omgevingsplan voor deze twee gebieden. De hoogte van dit voorbereidingskrediet ramen we op € 150.000. Voor deze gronden is geen verwervingskrediet nodig omdat met de school en met vereniging De Deel afspraken zijn gemaakt om de grond om niet aan ons over te dragen. De school krijgt voor de inbreng van de grond een extra klaslokaal.

5.1 Aan gronden die in ons bezit zijn, rekenen we rente toe.

In onze huidige begroting hanteren we een rente-omslagpercentage van 2%. Dit wil zeggen dat we verwachten elk jaar 2% rente toe te rekenen over de boekwaarde aan het begin van dat boekjaar. Zolang er nog geen grondexploitaties door de raad zijn vastgesteld, zijn de verworven gronden onderdeel van de materiële vaste activa en voorraden op de balans en rekenen we ook het rentepercentage van 2% toe. We verwachten alle gronden in 2025 aan te kopen. De gronden voor de woningbouw zitten naar verwachting eind 2027 in een grondexploitatie. De kosten voor verwerving gronden MFA komen uit de investering van 12,5 miljoen.

7.1 De bijlage is niet openbaar

Op grond van art. 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid heeft ons college op d.d. de bijlage als niet openbaar aangemerkt. Om de status van niet openbaar te behouden, dient uw raad dit besluit te bekrachtigen. Niet openbaarheid van de bijlage is nodig omdat daarin specifieke bedragen staan voor de verwerving van de grond met opstellen in de Wvg gebieden. Openbaarmaking van deze bedragen kan de onderhandelingspositie van de gemeente bij de aankoop van de Wvg gebieden benadelen.

Kanttekeningen

1.1 Zonder kredieten komt het project stil te liggen.

Het voorbereidingskrediet is nodig om de volgende fase in te gaan van opstellen van een ontwerp MFA en het tijdig opstellen van het ruimtelijk plan. Het verwervingskrediet is nodig voor de aanschaf van de gronden, onder het MFA en de woningen. Mocht het MFA niet doorgaan, dan is de aanschaf van deze gronden nog steeds nodig. Ook op deze grond zullen dan woningen komen. Als we nu niet verder gaan loopt de gemeente het risico dat het omgevingsplan niet op tijd wordt vastgesteld in verband met het voorkeursrecht.

1.2 Dit verwervingskrediet houdt nog geen rekening met de motie van 1 juli 2024

Er loopt nog een onderzoek naar het uitbreiden van het plangebied met een aantal kavels rondom het oorspronkelijke plangebied (motie CU van 1 juli 2024). Met dit voorstel lopen we niet vooruit op de resultaten van dit onderzoek. Dit verwervingskrediet is dus niet bedoeld voor aankoop van deze eventuele uitbreiding (gebied 3 op de kaart) van het plangebied.

6.1 Risicoparagraaf

Met dit raadsvoorstel vragen we uw raad gelden voor de aankoop van gronden, voor het realiseren van 130 woningen en voor het realiseren van een MFA.

De reserve bouwgrondexploitatie staat garant voor de risico's gerelateerd aan bouwgrondexploitaties voor de woningen. Oftewel, mochten de woningen niet doorgaan dan worden de reeds gemaakte voorbereidingskosten gedekt door de reserve. De reserve bouwgrondexploitaties is hiervoor toereikend. Voorbereidingskosten van het MFA worden niet gedekt vanuit de reserve bouwgrondexploitatie. Mocht uw raad in de toekomst besluiten dat om wat voor reden dan ook het MFA niet doorgaat, dan zullen we de tot dan uitgegeven gelden en aangegane verplichtingen af moeten boeken. Wel kunnen we dan op de vrijgekomen grond woningen bouwen.

Financiën

Krediet:

Met het aangevraagde verwervingskrediet van € 1.616.000 miljoen kan de te verwerven grond in het voorkeursrechtgebied verworven worden. Hiervoor is € 123.000 voor het MFA en € 1.493.000 voor de gronden met betrekking tot de 38 woningen.

Met het aangevraagde voorbereidingskrediet van € 1.617.000 kan verdere planvorming worden uitgevoerd. Dit krediet is voor € 1.367.000 ten behoeve van het MFA en voor € 250.000 met betrekking tot de 38 woningen. In de vertrouwelijke bijlage is de volledige uiteenzetting van de verschillende bedragen te vinden.

Met het aangevraagde voorbereidingskrediet van € 150.000,- kunnen we starten met de planvorming voor de twee inbreidingslocaties De Deel en CNS De Regenboog.

Rente:

De rente die we, tot aan de vaststelling van de grondexploitaties, begroten, wordt benoemd en toegelicht onder argument 5.1 van dit voorstel.

De aanvullende rente in 2026 met betrekking tot het MFA bedraagt € 30.000 en wordt gedekt uit de reserve leefbaarheid Doornspijk.

Uitgangspunt in de begrotingswijziging bij dit voorstel is dat het volledige budget al in 2025 beschikbaar wordt gesteld. Bij de komende jaarrekeningen wordt dan telkens beoordeeld voor welk bedrag al grond is aangekocht. Het restantbudget wordt telkens overgeheveld naar het volgende jaar.

Communicatie/burgerparticipatie

--

Vervolg

Met de voorbereidingskredieten en het verwervingskrediet gaan we over tot de selectie van het ontwerpteam, de verwerving van de gronden en de ruimtelijke planvorming. Via raadsbrieven en/of via de P en C cyclus houden we u op de hoogte van de voortgang van het project. Met uw raad is afgesproken dat we met een definitief ontwerp van het MFA gebouw bij uw raad terugkomen voor besluitvorming. Ook komen we met een omgevingsplan voor de woningbouw naar u toe.

Bijlage(n)

Overzicht bedragen (niet openbaar)

Elburg, 28 januari 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma