Openbaar Zaaknummer: 46587

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingskrediet CPO Hoogbroek Alverna

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Voor het CPO-woningbouwproject Hoogbroek een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten.
2. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex). Bij het niet tot stand komen van een haalbare grex de Algemene Reserve in te zetten dekking.

Aanleiding
Een aantal inwoners van Alverna heeft de wens om op Alverna een nieuwe woning voor zichzelf te realiseren. Tot op heden hebben ze ieder voor zichzelf geen bouwgrond kunnen vinden. Een aantal van deze mensen heeft elkaar én een potentiele locatie gevonden. De wens van deze groep inwoners is om in een CPO-constructie samen zelf een woning te realiseren. Er is daarom inmiddels de CPO-vereniging Hoogbroek opgericht. Ook is professionele ondersteuning gezocht bij adviesbureau BIEB (bouwen in eigen beheer).

De beoogde locatie is de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel verhuurd. Het terrein is (deels) ingericht als hertenweide.

Op 18 januari 2022 hebben wij ingestemd met het principeverzoek van CPO Hoogbroek voor het realiseren van 6 tot 10 woningen op de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg op Alverna. Als randvoorwaarden zijn onder andere gesteld dat minimaal 50% van de te realiseren van woningen vallen in de categorie betaalbaar en dat bovendien de helft van deze betaalbare woningen starterswoningen zijn, dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd en dat de ontwikkeling voor de gemeente minimaal kostenneutraal zal zijn.

Inmiddels is de CPO-vereniging aan de slag met het uitwerken van haar plannen. Daarnaast is, om de uitwerking van de plannen en de samenwerking tussen de gemeente en de CPO-vereniging meer houvast te geven, onlangs een intentieovereenkomst gesloten.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
18-01-2022	Collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een CPO-initiatief op de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg op Alverna
20-09-2022	Collegebesluit tekenen intentieovereenkomst met CPO Hoogbroek

Gewenst resultaat
Stimuleren woningbouw op Alverna door het project CPO Hoogbroek te ondersteunen, hiervoor een ontwikkellocatie beschikbaar te stellen en de eerste plankosten voor te financieren.

Argumenten
1.1 *Hiermee kunnen de noodzakelijke eerste werkzaamheden worden verricht.*
Het voorbereidingskrediet is nodig om in de eerste plan- en onderzoekskosten te financieren. In deze eerste fase wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. De kosten die hiermee samenhangen zijn het uitvoeren van de eerste haalbaarheidsonderzoeken, kosten voor de inzet van ambtelijke uren en het opstellen van een planschaderisicoanalyse en concept-grondexploitatie.

2.1 Zodra de plannen haalbaar blijken en de locatie in ontwikkeling gaat dient er een grondexploitatie geopend te worden.
In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten. De CPO-vereniging spant zich in om haar eigen woningen te ontwikkelen en koopt daarvoor de benodigde bouwkavels van de gemeente. Voor een beslissing over het openen van een grondexploitatie komen wij in het eerste helft van 2023 bij u terug.

Tegenargumenten en risico's
1.1 De gemeente neemt een (beperkte) risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.
De gemeente zal de eerste plankosten voorfinancieren. Die plankosten kunnen later ingebracht worden in de GREX. Het risico is beperkt, omdat de leden van de CPO-vereniging reeds bekend zijn. Daarmee zijn de toekomstige kopers van de bouwkavels dus ook in beeld. Mocht een lid uitvallen dan zoekt de vereniging zelf naar een nieuw lid. Met de reservelijst van vereniging en de huidige woningmarkt levert dat een beperkt risico voor de gemeente.
Daarnaast bestaat er altijd het risico dat een plan (financieel) niet haalbaar blijkt of dat het strandt in de ruimtelijke procedure.

Financiële gevolgen
De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de eerste plankosten middels een voorbereidingskrediet van € 30.000,- Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwrijpe kavels aan de deelnemers van de CPO-vereniging. Uitgangspunt is een minimaal budget neutrale grondexploitatie. Dit is ook in de getekende intentieovereenkomst vastgelegd.
De incidentele kosten ad € 30.000 worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. Bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie worden de kosten gedekt uit

de algemene reserve.

Communicatie
Uw besluit wordt gedeeld met de CPO-vereniging en hun procesbegeleiders.

Inwonersparticipatie
Niet van toepassing

Uitvoering of Vervolgstappen
Met behulp van het voorbereidingskrediet zijn wij in staat de haalbaarheid van het initiatief verder in kaart te brengen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
Rob Bekkering, financieel adviseur van team Financieel Beleid