Voorstel raad

Nummer
C.9
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
10 juli 2025	16 juni 2025

Onderwerp
Locaties versnelling woningbouw

Kern van het voorstel
Er ligt een bestuursopdracht om 500 woningen versneld te realiseren. Hiervoor is een locatiestudie gedaan en daaruit zijn zes geschikte locaties naar voren gekomen. Het gaat om één particuliere locatie, twee locaties die de gemeente zelf al in eigendom heeft en nog drie locaties die de gemeente aan wil kopen. Voor deze drie aan te kopen locaties is een onderhandelingsresultaat bereikt en is het college voornemens om deze drie locaties daadwerkelijk te verwerven.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. een krediet van € 3.609.070,- op te nemen in de midterm-review 2025 voor de aankoop van de gronden aan de Martekrogt in Den Oever, Sportcomplex Oost in Anna Paulowna en Wieringerwaard Oost in Wieringerwaard (zie bijlagen); 2. de kapitaallasten (rente) voor 2026 á € 65.000,- op te nemen in de mid-term review 2025.

Wettelijke grondslag
Artikelen 87 e.v. Gemeentewet jo. artikel 5 Wet open overheid (geheimhouding) en 189 e.v. van de Gemeentewet.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2025. Griffier Burgemeester

Aanleiding
De woningnood in onze gemeente is hoog en de behoefte aan nieuwe woningen is groter dan ooit. Tijdens de raadsvergadering van 23 mei 2024 is de motie ‘Versnellen woningbouw’ aangenomen. Hierin verzoekt de raad om versneld (tijdelijke) woningbouw te realiseren. Om de acute woonbehoeften voor een groot deel van de inwoners op korte termijn te kunnen vervullen, heeft de gemeente zich tot doel gesteld om 500 flexwoningen versneld te realiseren. Daarvoor zijn locaties noodzakelijk en de gemeente heeft niet voldoende geschikte locaties in eigendom. Daarom zijn onderhandelingen opgestart om een aantal geschikte locaties aan te kopen van de huidige grondeigenaren.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Uitvoering geven aan actief grondbeleid volgens de Nota Grondbeleid. Daarmee houdt de gemeente de controle, de regie en vooral het tempo om snel te komen tot nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Motivering per voorgesteld besluit
Om 500 woningen versneld te realiseren is een locatiestudie gedaan. Welke locaties zijn in potentie geschikt en welke daarvan kunnen ook daadwerkelijk snel tot ontwikkeling worden gebracht? Het bleek dat de gemeente niet voldoende eigen locaties had om 500 woningen – verspreid – te kunnen realiseren. Een aantal zeer geschikte locaties is in eigendom van particulieren. Daarop is besloten de onderhandelingen voor aankoop van deze grond met deze grondeigenaren op te starten. Er is overeenstemming bereikt met de grondeigenaren over de aankoopsom. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat ontwikkellocaties met tijdelijke woningbouw en flexibele bouw een lagere opbrengstpotentie hebben dan reguliere woningbouwprojecten. De grondprijs die de gemeente betaalt is

daardoor ook lager dan de grondprijs die gemiddeld wordt betaald bij grond die beoogd is voor reguliere woningbouw.

Per locatie is een specifiek onderhandelingsresultaat bereikt en liggen er andere afspraken aan de verkoop ten grondslag. Dat is ook verklaarbaar doordat de locaties niet helemaal met elkaar te vergelijken zijn. Zo lopen er bij de locatie op het sportcomplex in Anna Paulowna namelijk ook al onderzoeken om het huidige sportcomplex volledig te verplaatsen en koopt de gemeente in Wieringerwaard meer grond aan dan alleen een aantal hectare voor versnelde tijdelijke woningbouw. In de financiële bijlage, waarop het college geheimhouding heeft gelegd, is per locatie aangegeven welke specifieke afspraken over aankoop van de grond zijn gemaakt.

Vanwege het economisch belang van de gemeente is op de bijlage geheimhouding gelegd. De belangrijkste reden hiervan is om de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst niet te beïnvloeden.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Het grootste risico betreft het niet kunnen ontwikkelen van alle aangekochte gronden. In dat geval moet alle aangekochte grond direct afgeboekt worden naar agrarische grond en kost dat de gemeente circa 2,1 miljoen euro. De kans dat alle grond niet ontwikkeld kan worden is zeer klein omdat in het locatieonderzoek al is gekeken naar de haalbaarheid als woningbouwlocatie. Daarnaast is de financiële haalbaarheid van de tijdelijke flexlocaties wel een reëel risico. De eerste globale doorrekeningen van de grondexploitaties voor deze drie versnellingslocaties vertonen een negatief eindresultaat. Tenslotte is er bij de locatie Wieringerwaard Oost nog een financieel risico als gevolg van de aankoop van de hele kavel. Wanneer de gemeente aan de overige 6,35 hectare aangekochte grond, die niet ingezet wordt als versnellingslocatie met tijdelijke woningbouw, geen andere bestemming kan geven moet er afgeboekt worden op de waarde van de grond. De financiële risico's staan verder beschreven in de geheime financiële bijlage.

Alternatieven (incl. argumenten)
De aan te kopen gronden worden ingezet als versnellingslocaties, maar hoe de gebieden exact ontwikkeld gaan worden is nu nog niet bekend en wordt verder uitgewerkt. Een alternatief is om de gronden niet aan te kopen en niet te ontwikkelen. In dat geval moet op zoek worden gegaan naar alternatieve locaties voor de 500 woningen die versneld moeten worden opgeleverd, deze zijn niet voorhanden.

Financiële gevolgen	
Wat is de omvang van het investeringskrediet?	Krediet voor aankoop grond betreft € 3.609.070,-. Let op: officieel wordt het budget via de mid-term review 2025 aangevraagd.
Wat is het effect op de begroting?	Rekenend met de omslagrente van 2025 en toegepast op het gevraagde investeringskrediet is de kapitaallast ongeveer € 65.000. Bovenstaande situatie geldt zolang er nog geen grondexploitatie is geopend. Op het moment dat een grondexploitatie geopend is worden grondkosten onderdeel van deze grondexploitatie.
Dekking binnen begroting	Programma: n.v.t. Cluster: n.v.t.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: dekking wordt bij de midterm-review verder uitgewerkt.
Fiscale gevolgen	Btw over de aankoop
Toelichting: De financiële gevolgen worden bij de mid-term review 2025 in beeld gebracht. Wanneer er uiteindelijk een grondexploitatie wordt geopend, vallen alle gemaakte kosten hier weer binnen.	

Communicatie
Bij akkoord worden de grondeigenaren en omwonenden via een brief geïnformeerd. Naast de aankoop van deze drie locaties, hebben we nog drie locaties voor ogen voor het versneld realiseren van 500 (veelal tijdelijke) woningen. Deze drie locaties hebben we al in eigendom of worden ontwikkeld door een andere partij. Deze in totaal zes locaties worden via een nieuwsbericht en persbericht bekend gemaakt. De grondeigenaren en omwonenden zullen het nieuws als eerste ontvangen. De dag daarna wordt het nieuwsbericht gepubliceerd. In het vervolgproces worden er ook bewonersavonden georganiseerd over de nadere invulling van deze locaties.

Bijlagen
1. Martekrogt – Verkooptekening versnellingslocatie 2. Randweg – Verkooptekening versnellingslocatie 3. Wieringerwaard – Verkooptekening versnellingslocatie

Bijlagen – niet openbaar
1. Versnelling woningbouw – Financiële bijlage (GEHEIM)