ZFDA8F4CF07

RAADSVOORSTEL

Gemeente Duiven

Onderwerp : Grondexploitatie Weidekervel

Zaak- & documentnr. : Z/21/078138/201502940
Portefeuillehouder : Johannes Goossen

Opsteller : Joris Wagemakers
Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting

De gronden aan de Weidekervel in Duiven-Zuid zijn in het verleden in gebruik geweest als kinderdagverblijf. De bebouwing is gesloopt, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Duiven. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 12 grondgebonden woningen in het segment sociale huur.

Beslispunten

1. De grondexploitatie Weidekervel vast te stellen, zodat er 12 woningen aan de Weidekervel gebouwd kunnen worden in de sociale sector.
2. Het tekort in de grondexploitatie van € 36.000 uit het Fonds betaalbare woningbouw te dekken ten laste van de reservering van € 70.000,- uit de bestemmingsreserve fonds betaalbare woningbouw (raadsbesluit 13 oktober 2020).

Aanleiding

De gronden aan de Weidekervel in Duiven-Zuid zijn in het verleden in gebruik geweest als kinderdagverblijf. De bebouwing is gesloopt, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Duiven. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 12 grondgebonden woningen in het segment sociale huur. De gemeenteraad heeft medio 2018 (Initiatiefvoorstel Woningbouw Weidekervel 87 97) al aangegeven dat het gewenst is deze locatie snel te ontwikkelen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijgekomen inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, die qua aard en schaal aansluiten bij de omgeving. Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Daarbij was toen nog geen grondexploitatie toegevoegd vanwege de onderhandelingen met Vivare. Met Vivare moesten nog afspraken gemaakt worden over de precieze koopsom die betaald gaat worden. Wel heeft de gemeenteraad ingestemd met een reservering van € 70.000,- ten laste van het Fonds betaalbare woningbouw

Nu meer duidelijk is geworden wat de kosten en opbrengsten zijn, is het vaststellen van een grondexploitatie een logisch vervolg.

Vivare heeft de verdere ontwikkeling en realisatie van de woningen meervoudig onderhands aanbesteed. De aspecten circulariteit en duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit maakten onderdeel uit van deze aanbesteding. Het winnende plan van Plegt-Vos had volgens de beoordelingscommissie de meeste ruimtelijke kwaliteit, zowel in de voorgestelde uitvoering als wat betreft de aansluiting op de omgeving. Wat betreft duurzaamheid heeft Plegt-Vos een

aanbieding gedaan waar mogelijk een hoge MIA subsidie op kan worden verkregen. Wat betreft circulariteit biedt Plegt-Vos een materialen paspoort waarin soort en herkomst van materiaal wordt weergegeven. In de toekomst is hergebruik en terugwinning van materialen daardoor eenvoudiger. In haar aanbieding heeft Plegt-Vos aangegeven in welke mate de te gebruiken materialen circulair zijn. In de beoordeling scoorde de aannemer ook op dit punt de maximale score.

Planning

Eind april vind definitieve gunning door Vivare aan de bouwaannemer plaats onder voorbehoud van beschikbaarheid grond en het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Met het vaststellen van deze grondexploitatie kan een koopovereenkomst voor de grond gesloten worden met Vivare en kan de Omgevingsvergunning aangevraagd worden. Start bouw is in deze planning mogelijk in oktober 2021.

Beoogd effect

Mogelijkheid tot ontwikkeling van 12 woningen (sociale sector) en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in Duiven.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan Weidekervel is vastgesteld door de gemeenteraad, nu moet (conform de BBV) nog de grondexploitatie vastgesteld worden.*
Voordat een grondexploitatie in exploitatie genomen kan worden, dient de gemeenteraad het volgende vast te stellen:
- een wijziging in het bestemmingsplan (tenzij de grondexploitatieplannen hierbinnen vallen);
- de grondexploitatie zelf (bestaande uit een grondexploitatieplan en een -begroting), inclusief de plannen die daarin staan vermeld.

Nadat deze besluiten genomen zijn, classificeert het project op grond van het BBV 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 woningbouwlocatie Weidekervel te ontwikkelen.*
De grondexploitatie (GREX) 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 GREX biedt daarmee inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie Weidekervel te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later (deels) terugverdiend. Een GREX is hiervoor het gereedschap.

2.1 *De grondexploitatie Weidekervel sluit nu naar de huidige inzichten op een verlies van circa € 36.000. Vanuit het Fonds betaalbare woningbouw is dus op dit moment een bijdrage van € 36.000,- nodig.*
Toen het bestemmingsplan Weidekervel in de gemeenteraad is behandeld, is aangegeven dat er een bijdrage van € 70.000,- uit het Fonds betaalbare woningbouw nodig was. Deze bijdrage was gebaseerd op een grove pre-verkenning van de kosten en opbrengsten, waarbij ook een opslag is gedaan vanwege de onzekerheid. Nu blijkt dat de kosten voor de riolering beduidend lager uit te vallen waardoor het hele bedrag van € 70.000,- niet nodig. Naar verwachting kan er met circa € 36.000,- worden volstaan als bijdrage uit het Fonds betaalbare woningbouw.

Kanttekeningen

2.1 *De grondprijsonderhandelingen met Vivare zijn nog niet helemaal afgerond.*
Vivare heeft het project inmiddels door een meervoudig onderhandse procedure aanbesteed. Omdat de gemeente belang hecht aan duurzaamheid/circulariteit en ruimtelijke kwaliteit zijn deze aspecten in de aanbesteding meegewogen en maakte de gemeente deel uit van het beoordelingsteam. De winnende partij heeft in haar aanbieding een MIA subsidie ingerekend. Als deze subsidie voor een deel niet haalbaar blijkt kan dit nog gevolgen hebben voor de door Vivare te betalen grondprijs. Het maximale risico is € 30.000,--. Dit bedrag is meegenomen in de grondexploitatieberekening. Als de MIA subsidie in belangrijke mate wordt verleend zal het tekort in de grondexploitatie teruglopen en bestaat de kans dat de grex zelf sluitend is.

Financiële paragraaf

Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale inrichting, die op onderdelen nog kan wijzigen. Op basis hiervan is sprake van een klein negatief effect op de grondexploitatie. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2021) komt uit op € 35.607. Een verdere onderbouwing van dit bedrag vindt u op een bijlage die bij de griffie vertrouwelijk is in te zien. Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Participatie en communicatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn in het bestemmingsplan traject geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling. Zodra de definitieve gunning heeft plaatsgevonden organiseren aannemer, gemeente en Vivare een informatie avond voor de omwonenden.

Naar verwachting zal de bouw starten in oktober en worden de woningen in december 2021 opgeleverd.

Intergemeentelijke samenwerking

-

Bijlagen

201503309 Concept Raadsbesluit

Duiven, 16 maart 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester