ZFDA8F4CFO7

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie De Timp

Zaak- & documentnr. : Z/21/086406/201545950
Portefeuillehouder : Johannes Goossen

Opsteller : Gert Jan Nust
Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting

Op de locatie aan de Walcherenstraat 5 in Duiven-Zuid was in het verleden basisschool De Timp gevestigd. De school staat al enige jaren leeg en wordt binnenkort 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 12 – 16 grondgebonden huur en koopwoningen. Het programma bestaat uit 30% sociale huur, 40% goedkope koop en 30% middeldure koop.

Beslispunten

1. De grondexploitatie De Timp vast te stellen, zodat er 12 – 16 woningen gebouwd kunnen worden.

Aanleiding

Met de sloop van de voormalige basisschool komt de locatie De Timp aan de Walcherenstraat 5 vrij voor herontwikkeling naar woningbouw. De locatie is opgenomen in het woningbouwprogramma Duiven d.d. april 2021.

Voor de locatie De Timp is in het voorjaar 2021 gestart met de selectie van een ontwikkelaar. De inzendingen voor realisatie van 12- 16 woningen in het goedkope (huur) en middeldure segment zijn op 3 december 2021 ingediend. De beoordelingscommissie zal in januari 2022 advies uitbrengen ten aanzien van de voorlopige gunning.

Op basis van het winnende plan kan aansluitend het bestemmingsplan worden afgerond en in procedure worden gebracht.

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

Onderdeel van het plan voor de Timp is de ontwikkeling en realisatie van 30% sociale huurwoningen voor Vivare. Met Vivare wordt op 26 januari 2022 een Intentieovereenkomst voor de afname van deze woningen gesloten.

Planning

De verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan voor De Timp in mei aan het college kan worden aangeboden waarna het gedurende 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Afhankelijk van de indiening van eventuele bezwaren kan het bestemmingsplan eind 2022

ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden en kan aansluitend worden gestart met de bouw.

Beoogd effect

Mogelijkheid tot ontwikkeling van 12 – 16 woningen en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in Duiven.

Argumenten

1.1 De locatie De Timp is opgenomen in het woningbouwprogramma Duiven nu 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 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 De Timp te ontwikkelen.*
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 De Timp te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later terugverdiend. Een grondexploitatie is hiervoor het gereedschap.

1.3 *De grondexploitatie De Timp sluit naar de huidige inzichten op een plus van ca. € 123.000,-.*
In deze uitvraag aan de ontwikkelaars is naast de ontwikkeling en realisatie van woningen ook de inrichting (woonrijp maken) van het openbaar gebied meegenomen. In de grondexploitatie zijn dus met name de kosten voor sloop en bouwrijp maken opgenomen, de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied komen ten laste van de ontwikkelaar. Omdat wellicht in de omgeving van het project kosten gemaakt moeten worden om een en ander goed te laten aansluiten zijn hiervoor beperkt budgetten in de grondexploitatie opgenomen. Tegenover de kosten staat een opbrengst door grondverkoop.

Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen overeenkomst met een grondafnemer gesloten.
Het selectieproces voor een ontwikkelaar is nog niet helemaal afgerond, daarmee is er dus nog onzekerheid over het sluiten van een koopovereenkomst voor de grond. In de huidige woningmarkt en het gegeven programma brengt de verkoop van woningen op deze locatie niet al te veel risico’s met zich mee.

1.2 Het bestemmingsplan is nog niet in procedure.
In de loop van 2022 wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. Afhankelijk van eventuele zienswijzen en bezwaren kan hierdoor vertraging in het proces

optreden. Gezien de lage rente zal dit niet al te veel effect op de grondexploitatie hebben, wel is dit een onzekerheid ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling.

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. € 123.000,-.

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

Participatie en communicatie

Omwonenden zijn reeds bij het formuleren van de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling geïnformeerd en betrokken middels bewonersavonden en nieuwsbrieven. Ook de naastgelegen IKC Het Klokhuis is betrokken bij de herontwikkeling. 4 omwonenden en de schooldirecteur maken deel uit van de beoordelingscommissie. Zodra de definitieve gunning heeft plaatsgevonden organiseren de ontwikkelaar en de gemeente een informatie avond voor de omwonenden.

Intergemeentelijke samenwerking

-

Bijlagen

Concept Raadsbesluit

Duiven, 18 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester