Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (2021-093642)**
Datum:	16 december 2021
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Team:	Projecten
Steller:	Hielke Regnerus/Suzanne de Groot

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust.
2. De raad opent de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust en verstrekt het college daarmee een totaal investeringskrediet ad € 900.000,- (dit is inclusief reeds eerder verstrekte voorbereidingskredieten van totaal € 100.000,-).
3. Het voorziene tekort op de grondexploitatie te dekken uit de Reserve Grondzaken (verliesvoorziening Grondzaken) en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken.
4. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de geheime bijlage bij de grondexploitatie.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Daarom is in het Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie vastgelegd om 1.085 sociale huurwoningen te bouwen. Buitenlust is daarbij als één van de zoeklocaties aangewezen.

Op 6 juli 2021 heeft uw raad ingestemd met het conceptplan voor de bouw van 38 sociale huurwoningen in Buitenlust. Momenteel wordt door Rochdale gewerkt aan de verdere uitwerking van het conceptplan tot een bouwplan. Ook werken Rochdale en de gemeente samen aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan (inclusief alle benodigde onderzoeken).

Concrete aanleiding

Voor het project Sociale woningbouw Buitenlust is door uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot een conceptplan. Nu Buitenlust geen zoeklocatie meer is, maar een ontwikkellocatie is geworden, is voor het project een grondexploitatie opgesteld. In dit voorstel wordt uw raad gevraagd om met deze grondexploitatie in te stemmen.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

In de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust wordt de financiële haalbaarheid van het project weergegeven. De gemeente is eigenaar van de grond en zal het gebied bouw- en woonrijp maken. De bouwrijpe grond wordt verkocht aan woningcorporatie Rochdale conform het vigerende grondprijzenbeleid. Rochdale zal de sociale woningen bouwen en verhuren.

Argumenten en keuzemogelijkheden

De grondexploitatie vormt het financieel kader voor het project Sociale woningbouw Buitenlust en biedt inzicht in het te verwachten financieel resultaat
Bij een bouwproject als Buitenlust hoort een grondexploitatie als financieel kader voor het verdere handelen van het college. Aan de grondexploitatie liggen de uitgangspunten ten grondslag zoals die in het vastgestelde conceptplan zijn opgenomen, zoals 38 sociale woningen met bijbehorend bebouwingsoppervlak, het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en de inrichting van het groen. Ten aanzien van bijvoorbeeld beeldkwaliteit en duurzaamheid wordt uitgegaan van een voor sociale woningbouw passend ambitieniveau.

Gevolgen en risico's

Financieel
Voor dit project zijn eerder twee voorbereidingskredieten van in totaal € 100.000,- beschikbaar gesteld door uw raad. De tot nu toe gemaakte voorbereidingskosten (ten laste van het voorbereidingskrediet) en nog te maken kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Zoals niet ongebruikelijk bij sociale woningbouwprojecten, laat deze grondexploitatie een beperkt negatief resultaat zien. Het opbrengend vermogen van grondverkoop ten behoeve van sociale woningbouw is immers zeer beperkt. Diemen heeft echter een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Het project Sociale woningbouw Buitenlust draagt bij aan het terugdringen van dat tekort. Daarom is een dergelijk beperkt negatief resultaat alleszins acceptabel.
Het te voorziene tekort op deze grondexploitatie kan worden gedekt uit de Reserve Grondzaken (verliesvoorziening Grondzaken). Dit is conform het gemeentelijke grondbeleid waarin is vastgelegd om de tekorten van verliesgevende grondexploitaties te dekken uit de Reserve Grondzaken.

Juridisch
Het vaststellen van de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. Na vaststelling door de raad is de grondexploitatie het financiële kader voor ontwikkeling van de sociale woningbouw in Buitenlust.

Duurzaamheid
Bij het conceptplan is nadrukkelijk gekeken naar zaken als duurzaamheid en klimaatadaptatie, passend bij sociale woningbouw. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan.

Andere risico's
De locatie van het conceptplan is een veelbesproken locatie. In de voorbereiding tot besluitvorming in de raad over het conceptplan zijn er veel reacties vanuit omwonenden gekomen. Tijdens het nog te doorlopen bestemmingsplanproces is er voor omwonenden mogelijkheid tot het geven van een inspraakreactie, een zienswijze en na vaststelling van het bestemmingsplan eventueel beroep. Daardoor bestaat het risico dat eventuele toekomstige bezwaren van omwonenden op het bestemmingsplan kunnen leiden tot vertraging en financiële consequenties.

Voor de overige (financiële) kansen en risico's is in de grondexploitatie een analyse bijgevoegd, zie hiervoor de geheime bijlage.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Burgers merken van dit besluit nog niets. De benodigde juridische basis voor het realiseren van de plannen wordt geboden door een nieuw bestemmingsplan. De bewoners van Buitenlust worden daarover te zijner tijd geïnformeerd.

Adviesraden
n.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
De bijlagen bij de grondexploitatie worden onder geheimhouding vastgesteld, vanwege economische of financiële belangen van de gemeente bij het te vervolgen grondverkooptraject en de aanbesteding voor het bouw- en woonrijpmaken.

Participatie
n.v.t.

Projectmatig
De grondexploitatie maakt onderdeel uit van het project Sociale woningbouw Buitenlust.

Bijlagen

Bijlage 1 – Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust per 16-12-2021
Bijlage 2 – Bijlagen bij Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust per 16-12-2021 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
T. Kemper	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp:

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 26 oktober 2021

Besluit

1. Instemmen met de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust.
2. De raad opent de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust en verstrekt het college daarmee een totaal investeringskrediet ad € 900.000,- (dit is inclusief reeds eerder verstrekte voorbereidingskredieten van totaal € 100.000,-)
3. Het voorziene tekort op de grondexploitatie te dekken uit de Reserve Grondzaken (verliesvoorziening Grondzaken) en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken.
4. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de geheime bijlage bij de grondexploitatie.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 16 december 2021,

De voorzitter, De griffier,