RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Addendum en exploitatie Frisostraat Zevenbergschen Hoek

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	25 mei 2021
Datum raadsbehandeling	:	17 juni 2021
Agendering en agendanummer	:	FI 0704
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	266655

Bijlagen:
1. Exploitatie Frisostraat, 7 april 2021
2. LOO 26 juli 2006 (ter informatie)
3. Addendum LOO, 1 maart 2021

Gevraagd raadsbesluit
In te stemmen met de exploitatie en aanvulling op de LOO t.b.v. grondverkoop (en ruil) voor de realisatie van 12 woningen door Woonkwartier in Zevenbergschen Hoek.

(Publieks)Samenvatting
Op 26 juli 2006 heeft Woonkwartier een locatie-ontwikkelingsovereenkomst (LOO) afgesloten met de gemeente Moerdijk. Hierin zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van maximaal 12 appartementen. Conform het onherroepelijke ‘bestemmingsplan Kern Zevenbergschen Hoek 2011’ worden deze 12 appartementen verdeeld over een tweetal bouwblokken.
De grondposities van de ontwikkellocatie zijn ongeveer 50%-50% bezit van Woonkwartier en de gemeente Moerdijk. Een klein deel is van de Rijksoverheid. In de LOO zijn afspraken gemaakt over de verkoop van de gemeentelijke gronden aan Woonkwartier en onder welke voorwaarden de gebouwen gerealiseerd worden.
Betaalbare woningen zijn gewenst in Zevenbergschen Hoek, met de realisatie van dit project wordt hier invulling aangegeven.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Om het project van planvorming naar realisatie te krijgen, zal een exploitatie geopend moeten worden, waar de kosten en opbrengsten in worden geregeld. Tevens zal een grondtransactie plaats moeten vinden om een logische eindsituatie te creëren.

Waarom heeft het zo lang geduurd?
In eerste instantie kwam dat door de economische crisis (2008), die na het afsluiten van de LOO ervoor heeft gezorgd dat er een pas op de plaats gemaakt werd. De bestemming is wel gewijzigd van maatschappelijk naar wonen, maar ook hier is vertraging opgelopen door een lange ruimtelijke procedure.
Nadat de woningmarkt weer aantrok was de beperkte marge op deze huurwoningen, dure bouwmethodiek, prijsstijgingen en aangescherpte regelgeving de reden dat er geen overeenstemming bereikt werd over de inbrengwaarde van de percelen.
In 2018 is door Woonkwartier een samenwerking gezocht met ontwikkelaar Koers Groep. Hiermee is opnieuw onderhandeld onder welke voorwaarde de appartementen gebouwd konden worden. Begin 2019 is hier overeenstemming over bereikt. De afgesproken grondprijs ligt met €135.000 onder de recentelijke taxatiewaarde van € 200.000. Vanwege de voortgang, omdat het huurwoningen blijven in sociaal en midden huur segment en het een reeds eerder gedaan bod betrof, is deze niet bijgesteld naar de recente taxatiewaarde. Het risico dat er dan geen ontwikkeling plaats zou vinden was zeer groot. Wegens personele wisselingen heeft het project vervolgens tot medio 2020 stilgelegen. Sindsdien is het plan opgepakt en uitgewerkt tot een bouwaanvraag. Recentelijk is hiervoor de (onherroepelijke) vergunning verleend. Er zijn geen bezwaren op het plan ingediend.

Belang
Een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente Moerdijk zoals geformuleerd in het coalitieakkoord 2018-2022. Specifiek biedt deze locatie de mogelijkheid om sociale huurwoningen te realiseren.

Centrale vraag
Kunt u instemmen met de exploitatie en aanvulling op de LOO uit 2006?

Beoogd maatschappelijk resultaat
- Het mogelijk maken om 12 woningen te realiseren in Zevenbergschen Hoek;
- Een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave, zoals beschreven in het coalitie-programma 2018-2022, van de gemeente Moerdijk.

Kaders
- Coalitieakkoord 2018-2022
- LOO 26 juli 2006

Argumenten

Pro
Door de ontwikkeling van deze locatie worden 12 huurwoningen (appartementen) toegevoegd aan de kern Zevenbergschen Hoek, 10 woningen in het sociale segment en 2 in de middenhuur.

Contra
Het huidige grasveld wordt bebouwd.

Alternatieven
Niet instemmen met de exploitatie en grondverkoop. Daarmee gaat de realisatie van deze woningen niet door.

Maatschappelijk draagvlak
Er is in de kern grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen.

Financiële consequenties

Dekking
Zie bijgevoegde projectexploitatie. Het plansaldo bedraagt € 13,141,00

Communicatie
Via de dorpstafel is er regelmatig gecommuniceerd over de plannen en voortgang. Tevens is door Woonkwartier met de direct omwonenden overleg geweest en is breder gecommuniceerd met nieuwsbrieven.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

Risico's
Voor de gemeente Moerdijk zijn de risico's nihil. Bij het niet realiseren blijft de grond onbebouwd.

Planning
Na akkoord zal de grond passeren op het eerstvolgende moment en kunnen de woningen gerealiseerd worden. Na realisatie wordt de openbare ruimte aangelegd.

Evaluatie
Nog niet van toepassing.

Duurzaamheid
De te realiseren woningen voldoen aan de laatste eisen met betrekking tot duurzaamheid zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Inkoop
Niet van toepassing.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 20 april 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 17 juni 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021,

overwegende dat:
- Er sinds 2006 gesprekken zijn gevoerd over de ontwikkeling van deze locatie;
- Deze typologie (appartementen) moeilijk financieel haalbaar zijn te maken op deze locatie;
- Betaalbare woningen in dit segment gewenst zijn in Zevenbergschen Hoek.

gelet op:
- De bouwvergunning onherroepelijk is, waardoor er snel gestart kan worden met de bouw.

BESLUIT

1. De projectexploitatie 056 Frisostraat vast te stellen;
2. Het addendum bij de locatie-ontwikkelingsovereenkomst (LOO) d.d. 1 maart 2021 vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 17 juni 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings