Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0027	B-stuk		21/272	27136-2021

Onderwerp:

Grondexploitatie Knarrenhof Emmermeer, inclusief raamkrediet

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Projectmanagement
H.J. Oosterhuis, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van het Knarrenhof Emmermeer vast te stellen. 2. Een raamkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen van € 629.487,- excl. BTW. 3. Een voorziening te treffen ter grootte van € 29.784,- en deze ten laste van het rekenresultaat grondexploitaties 2021 te brengen.

Bijlage(n)
1. Plangebied

Stuk(ken) ter inzage
1. Collegebesluit d.d. 13 april 2021 en daarbij horende stukken
2. Grondexploitatie Knarrenhof Emmermeer (geheimhouding)
3. memo behorende bij grondexploitatie (geheimhouding)

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0027	B-stuk		21/272	27136-2021

1. Inleiding
Stichting Knarrenhof heeft het voornemen in gemeente Emmen een Knarrenhof te realiseren. Na verschillende gesprekken is dit kansrijk gebleken op de locatie tussen de Meerstraat en de Doctor W. Pleijtestraat. In eerdere besluitvorming (18 mei 2020) hebben wij besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van een Knarrenhof op de voorgestelde locatie. In dit voorstel wordt hieraan een vervolg gegeven en de grondexploitatie voorgelegd waarmee een Knarrenhof gerealiseerd kan worden.

2. Beoogd effect
In de woonvisie 2018-2023 staat dat de woonbehoefte van starters en senioren aandacht vraagt. Het wonen in hofjes wordt genoemd als inzet vanuit de gemeente. Dit project heeft als effect om een hoogwaardig en kleinschalig woonmilieu te creëren voor senioren ('Knarren'). Daarbij draagt dit hofje bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad in gemeente Emmen, doordat de woningen levensloopbestendig worden opgeleverd. De bewoners kunnen hier tot op hoge leeftijd blijven wonen doordat de woningen geschikt gemaakt kunnen worden om zorg in te leveren. Tot slot draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van de buurt door een gezamenlijk gebouw te realiseren dat te gebruiken is door de bewoners.

3. Argumenten
1.1. *Met de realisatie van een Knarrenhof dragen we bij aan toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijk woonklimaat voor senioren.*
In dit project is het voornemen om woningen te realiseren voor senioren. Deze vorm van hofwonen draagt bij aan een aantrekkelijke woningvoorraad in de gemeente Emmen voor senioren, waardoor er tot op hoge leeftijd thuis gewoond kan worden. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling voor verduurzaming van de woningvoorraad omdat de woningen gasloos worden gebouwd. Tot slot kan de ontmoetingsplek bij deze ontwikkeling (het Hofhuys op de hoek van de Meerstraat bijdragen aan de (sociale) verbinding tussen bewoners onderling en met omwonenden.

2.1. Uit de grondexploitatie vloeit een raamkrediet voort waaruit we de benodigde werkzaamheden kunnen bekostigen.
Voor deze ontwikkeling zijn er ambtelijke kosten, onder andere voor het wijzigen van het bestemmingsplan, het bouw- en woonrijp maken en het verleggen van kabels en leidingen.

3.1. Dit is de te treffen voorziening die ten laste gelegd wordt van het 'rekenresultaat grondexploitaties 2021'.
Om een grondexploitatie vast te kunnen stellen moet een verwacht tekort vooraf gedekt zijn. In de voorliggende grondexploitatie zijn de verwachte kosten hoger dan de verwachte opbrengsten uit kavelverkoop (€29.784,-). Dit betekent dat er een voorziening moet worden genomen. Deze voorziening wordt ten laste van het rekenresultaat grondexploitaties 2021 gebracht. Hierdoor is het verwachte tekort afgedekt bij het vaststellen van deze grondexploitatie. Het verwachte tekort heeft een tweetal oorzaken. Allereerst is de gekozen typologie woningen van een knarrenhof relatief erg duur om te bouwen. Dit heeft een effect op de grondprijs. Ten tweede is het nodig om grond aan te kopen van Stichting Lefier, waarvoor een bedrag voor geraamd is. Grondbeleid heeft ten doel om maatschappelijke doelen te dienen door gronduitgifte. In deze exploitatie weegt het maatschappelijk rendement zwaar om deze vernieuwende woonvorm te kunnen creëren in Emmen en is een voorziening nodig.

3.2. *Er wordt een aanvraag bij het Volkshuisvestingsfonds ingediend om het verwachte tekort op deze grondexploitatie af te dekken.*
Daarnaast doet gemeente Emmen een aanvraag bij het Volkshuisvestingsfonds. Het tekort op de grondexploitatie Knarrenhof wordt hierbij betrokken. De aanvraag bij het fonds lijkt kansrijk omdat het

goed binnen de kaders van het fonds past. Als de aanvraag gehonoreerd wordt, valt de voorziening op het rekenresultaat grondexploitaties 2021 vrij en kan het tekort gedekt worden vanuit de middelen van het Volkshuisvestingsfonds.

4. Kanttekeningen
n.v.t.

5. Financiën
De kavels worden uitgegeven aan Stichting Knarrenhof. Omdat er sprake is van een ontwikkeling zonder winstoogmerk met een duurder en uniek woonproduct is de kavelprijs navenant. De grondexploitatie sluit niet, waardoor er een voorziening getroffen moet worden. Het bijhorende krediet om de geraamde kosten te kunnen bekostigen is € 629.487,-.

6. Uitvoering
Na het vaststellen van de grondexploitatie starten we de bestemmingsplanprocedure op. Overige zaken zoals bouw- en woonrijpmaken kunnen we vervolgens voorbereiden en uitvoeren.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 april 2021.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

Jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0027	B-stuk		21/272	27136-2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 april 2021, B&W nummer: 21/272;

besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van het Knarrenhof Emmermeer vast te stellen.
2. Een raamkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen van € 629.487,- excl. BTW.
3. Een voorziening te treffen ter grootte van € 29.784,- en deze ten laste van het rekenresultaat grondexploitaties 2021 te brengen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2021.

de griffier, de voorzitter,

H.D. Werkman H.F. van Oosterhout