Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Raadsvergadering 7 juni 2022

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Velve - Kleine Bouwplannen.		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	19 mei 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200027658

Wij stellen u voor te besluiten om:

Voorgesteld wordt om te besluiten om:

1. De nieuwe grondexploitatie Velve - Kleine Bouwplannen vast te stellen. Wat mogelijk maakt om twee percelen in Velve te ontwikkelen met woningbouw;
2. Daarbij de door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van Bijlage 3: Toelichting grondexploitatie te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 gemeentewet;
3. Voor de grondexploitatie een krediet ter hoogte van €850.167,- vast te stellen en dit te dekken uit de verkoop van bouwrijpe grond aan de Franklinkstraat 16, Lage Bothofstraat 297 en de reserve grondbedrijf;
4. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding

Het plan Velve – Kleine Bouwplannen bestaat uit een tweetal percelen die beide in het kader van woningbouw ontwikkeld worden. Het gaat om een kavel op de hoek van de Lage Bothofstraat 297 – Oostveenweg, dit betreft het voormalige Livio locatie "de Oostburg" die in 2007 is gesloopt. Vervolgens is het als openbaar groen ingericht. Beoogd is om hier sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast wordt op het perceel van het voormalig buurthuis ""Galvani" Franklinstraat 16 (in 2015 gesloopt) en het naastgelegen speelpark (skatepark en speelveld) grondgebonden rijwoningen in de koopsector gerealiseerd. Het aanwezige openbare groen wordt ingepast in het ontwerp.
Met deze plannen wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en een wooncarrière realiseren voor gezinnen met middeninkomens, starters en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Ook wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan twee van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent en een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen.

Publieksvriendelijke samenvatting

In de woonvisie wordt gestreefd naar een gebalanceerd woningaanbod. De groei van Enschede zorgt voor een toenemende vraag naar woningen. Om in te spelen op deze vraag worden op twee locaties in de wijk Velve - Lindenhof grondgebonden eengezinswoningen ontwikkeld. Aan de Lage Bothofstraat 297 komen ongeveer 8 sociale huurwoningen. Aan de Franklinstraat 16 worden, 12 rijwoningen in het koopsegment gerealiseerd (vraagprijs tussen de €300.000 en €350.000). Door deze ontwikkelingen worden twee deels braakliggende percelen omgezet naar woningbouw.

Schets Franklinstraat 16



Lage Bothofstraat 297



ROB--. T. Zwartsen

Beoogd effect
Met bovengenoemde voorstel wordt beoogd om tegemoet te komen aan de stijgende vraag vanuit de markt naar grondgebonden woningen. Met dit plan wordt daar doormiddel van sociale woningbouw en betaalbare koopwoningen gehoor aan gegeven. Doordat de braakliggende terreinen worden omgezet naar woningbouw en kwalitatieve en duurzame woningen worden toegevoegd, wordt er gestuurd op een duurzame leefomgeving met een impuls in de ontwikkeling van de wijk Velve - Lindenhof. Gezien de continue vraag vanuit de markt zal dit naar verwachting resulteren in een voorspoedige verkoop en verhuur (sociale huur) van de woningen.

Argumenten
1.1 Dit maakt de bouw van woningen mogelijk bedoeld voor doelgroepen uit de wijk en omliggende wijken waardoor doorstroming op gang komt.
Door het uitgeven van grond voor woningbouw in bestaande wijken zullen we naar verwachting een doelgroep bedienen die voornamelijk bestaat uit bewoners van deze wijken en de omliggende wijken. Zij kunnen op dit moment in de bestaande woningmarkt moeilijk een geschikt aanbod vinden en blijven derhalve zitten waar ze zitten. Door grondgebonden woningen in zowel het koop- als huursegment toe te voegen, komen we niet alleen tegemoet aan de vraag vanuit de markt, maar bevorderen we tevens de doorstroming op de markt. Dit sluit aan bij de strategische thema's in de woonvisie zoals "een goed aanbod van woningen en een wooncarrière realiseren voor gezinnen met middeninkomens, starters en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag".

1.2 In de grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten voor het project inzichtelijk gemaakt.
Voor nadere toelichting op de kosten en opbrengsten wordt verwezen naar de toelichting grondexploitatie verderop in dit voorstel en in bijlage 3: Toelichting grondexploitatie.

2.1 Het is aan de raad om de door het College opgelegde geheimhouding te bekrachtigen
Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 55 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding wordt op de stukken melding gemaakt. De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de raad die niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn. Het college verzoekt de raad de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

2.2 Een weigeringsgrond uit artikel 5.1 Woo is van toepassing
Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op de technische toelichting grondexploitatie geheimhouding op te leggen tot vijf jaar na besluitvorming over deze grondexploitatie. Bij dit voorstel tot bekrachtiging van de geheimhouding, zijn de belangen uit artikel 5.1 Woo afgewogen. De geheimhouding van dit document kan worden gebaseerd op de weigeringsgrond 'economische en financiële belangen van de gemeente', die in dit document in het geding zijn (art. 5.1 lid 2 onder b Woo).

3.1 Mogelijkheid totstandkoming sociale huurwoningen binnenstedelijk gebied.
Door de combinatie van deze twee plannen is het mogelijk om zonder grote financiële bijdrage van de gemeente binnenstedelijk sociale huurwoningen te ontwikkelen. De gronduitgifte van de Franklinstraat 16 zorgt ervoor dat een deel van de onrendabele top van de ontwikkeling van de sociale huurwoningen aan de Lage Bothofstraat 297 opgevangen kan worden. Daarnaast hoeven bepaalde kosten zoals het wijzingen van het bestemmingsplan niet twee keer betaald te worden en worden er minder apparaat kosten gemaakt. Door de combinatie kunnen beide plannen met een kleine bijdrage vanuit de reserve grondbedrijf ter ontwikkeling komen.

3.2 Niet alle gemaakte kosten kunnen worden gedekt uit de gronduitgifte
Na verkoop van de kavels resteert een tekort dat gedekt moet worden uit de reserve grondbedrijf. Dit tekort ontstaat doordat de lage grondopbrengst van de sociale huurwoningen niet genoeg is om de overige uitgaven (bouw- en woonrijp maken) te kunnen dekken. De grondverkoop van de Franklinstraat heeft een positief resultaat. Door beide plannen te combineren kan een deel van de onrendabele top aan de Lage Bothofstraat opgevangen worden en blijft er slechts een beperkt bedrag over dat gedekt moet worden uit de reserve grondbedrijf.

Risico's

1.1 het bestemmingsplan moet gewijzigd worden ten behoeve van het project

Voor deze plannen moet het bestemmingsplan Velve Lindenhof 't Wooldrik gewijzigd worden.
Om woningbouw mogelijk te maken moet de bestemming van groen/maatschappelijk gewijzigd worden in wonen. Het vervallen van het groen kan leiden tot vragen en/of bezwaren van buurtbewoners. Vanuit het project is rekening gehouden met actieve communicatie met de buurt.

1.2 Bezwaren omtrent verdwijnen skatepark aan de Franklinstraat 16

Door de invulling van de locatie aan de Franklinstraat met woningbouw verdwijnt het aanwezige skatepark. Om voldoende goede speelplekken in de buurt te behouden is in het plan budget opgenomen om een andere speelplek een impuls te geven zodat ondanks het verdwijnen van het skatepark er genoeg uitdagende speelplekken in de wijk aanwezig zijn. Welke locatie een impuls krijgt wordt in overleg met de wijk bepaald.

1.3 Stijging prijzen en leveringstijden bouw- en woonrijpmaken

De hard stijgende prijzen van materialen kan effect hebben op de grondexploitatie. Daarom is in de grondexploitatie rekening gehouden met een stijging van materiaalprijzen en zijn posten onvoorzien opgenomen. Ook de langere levertijden op de materialen kan zorgen voor een grotere onrendabelere top in de grondexploitatie. Als dit leidt tot grote negatieve gevolgen, wordt dit opgenomen in het MPG en bekostigd uit de reserve grondbedrijf.

Financiële dekking van het voorstel

Het financieel kader van de grondexploitatie bestraat uit de deelplannen Lage Bothofstraat 297 en Franklinstraat 16. Voor beide deelplannen zijn er aparte ramingen gemaakt voor bouw- en woonrijpmaken. Daarnaast zijn er ook kosten opgenomen voor de plankosten, sloopkosten en verwerving. Aan de opbrengstenkant zijn de inkomsten uit de verkoop van grond opgenomen. De grondexploitatie Velve - Kleine Bouwplannen is verlieslatend. Het tekort komt t.l.v. de reserve grondbedrijf en bedraagt €30.001,- op eindwaarde (€ 27.173,- op ncw 1-1-2022).

Krediet

Voor dit project wordt er bij de raad een krediet aangevraagd voor alle gemaakte kosten. De kosten van €850.167,-, zullen gedekt worden uit de verkoop van bouwrijpe grond en de reserve grondbedrijf. De kosten bestaan uit: (verdere toelichting over de gemaakte kosten zijn te vinden in de meegestuurde stukken; bijlage 3: Toelichting grondexploitatie)

Kosten	Totaal Krediet
Inbrengwaarde locaties	€ 55.964, -
Aanlegkosten	€ 527.222, -
Plankosten	€ 219.630, -
Kostenstijging	€ 47.351, -
Totaal	€ 850.167, -

Grondexploitatie

De grondexploitatie Velve – Kleine Bouwplannen bevat alle ramingen voor grondverkopen, inbrengwaarde grond, het bouw- en woonrijpmaken van de grond, de beheerskosten, bestemmingsplanwijziging en de plankosten. De totale baten en lasten zijn weergegeven in bijlage 3: Toelichting grondexploitatie. De grondexploitatie heeft een looptijd tot 31-12-2026. De nieuwe grondexploitatie zal na vaststelling door de Raad worden opgenomen in het MPG 2023.

Risicoanalyse

Voor de grondexploitatie is een risicoanalyse opgesteld. De risico's hebben betrekking op de geraamde kosten en opbrengsten. De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)
Voor elke nieuwe te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het de verwachting is dat het grondbedrijf per 31-12-2021 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Velve – Kleine Bouwplannen verandert deze situatie niet.

Alternatieven
Door een bouwclaim van Hegeman op het perceel Franklinstraat 16 is een alternatieve ontwikkeling niet mogelijk op dit perceel. Voor de locatie aan de Lage Bothofstraat zijn we in gesprek met een woningbouwcorporatie. Hier is een alternatief nog wel mogelijk maar op dit moment is een invulling met sociale grondgebonden huur het meest wenselijk.

Participatie
Participatie komt aan bod bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

Communicatie
De omwonenden aan de Franklinstraat worden op de hoogte gehouden door zowel de ontwikkelaar als de gemeentelijke projectmanager. De omwonenden van de Lage Bothofstraat worden betrokken zodra er een concreter plan ligt door de woningbouwcorporatie en de gemeente gezamenlijk. Daarnaast vindt communicatie over het bestemmingsplan "Velve - Lindenhof 't Wooldrik" ook plaats door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Communicatie met direct betrokkenen
De ontwikkelende partijen en de projectmanagers van de gemeente hebben contact met de direct betrokkenen. De wijkregiseurs worden hier ook bij betrokken.

PR over het besluit
N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
De bestemmingsplanwijziging wordt rechtsgeldig bekend gemaakt.

Vervolg
Als het besluit is genomen de nieuwe grondexploitatie Velve – Kleine Bouwplannen vast te stellen. Starten we met het opstellen van het bestemmingsplan. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de grond bouwrijp gemaakt worden en kan de ontwikkelaar starten met de bouw.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Raadsbesluit	Ja	Ja	Nee
Bijlage 2	Begrotingswijziging	Ja	Ja	Nee
Bijlage 3	Toelichting grondexploitatie	Ja	Ja	Ja

Burgemeester en Wethouders van Enscheda, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker

ROB--. T. Zwartsen

Gemeente Enschede

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststellen grondexploitatie Velve – Kleine Bouwplannen

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer 2200042417

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2022,

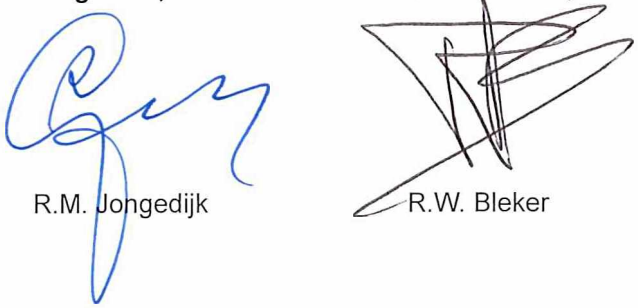
besluit:

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nieuwe grondexploitatie Velve - Kleine Bouwplannen vast te stellen. Wat mogelijk maakt om twee percelen in Velve te ontwikkelen met woningbouw;
2. Daarbij de door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van Bijlage 3: Toelichting grondexploitatie te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 gemeentewet;
3. Voor de grondexploitatie een krediet ter hoogte van €850.167,- vast te stellen en dit te dekken uit de verkoop van bouwrijpe grond aan de Franklinkstraat 16, Lage Bothofstraat 297 en de reserve grondbedrijf;
4. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeente begroting aan te brengen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 juni 2022.

De griffier, **de voorzitter,**



R.M. Jongedijk R.W. Bleker