openbaar Zaaknummer: Z/24/248669

# Beslisnota voor de Gemeenteraad

## Onderwerp: grondexploitatie openen voor CPO Hoogbroek

## Collegedatum: 13 mei 2025

**Voorgesteld besluit**
de Gemeenteraad besluit:

1. Een grondexploitatie voor CPO Hoogbroek te openen.

**Aanleiding**
Op 18 januari 2022 heeft ons college ingestemd met het principeverzoek van CPO Hoogbroek voor het realiseren van 6 tot 10 woningen op de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg op Alverna. De woningen worden gerealiseerd met een CPO-constructie. Ten behoeve hiervan is de vereniging CPO Hoogbroek opgericht.

De beoogde locatie is de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel verhuurd. Het terrein is (deels) ingericht als hertenweide. Het plan is om 8 woningen te realiseren: vier rijwoningen, een tweekapper en 2 geschakelde woningen. Er is hiervoor een verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarnaast heeft ons college inmiddels besloten om het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage te leggen en een samenwerkingsovereenkomst met de CPO-vereniging te sluiten.

Omdat het beoogde perceel in eigendom is van de gemeente, zal de gemeente bouwrijpe kavels verkopen aan de leden van de CPO-vereniging. Ten behoeve deze ontwikkeling moet een grondexploitatie worden geopend.

**Eerdere besluiten**

| **Datum** | **Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)** |
|---|---|
| 18-01-2022 | Collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een CPO-initiatief op de hoek van de Hoogbroekseweg en Heikampseweg op Alverna (Z/20/046587) |
| 20-09-2022 | Collegebesluit om intentieovereenkomst te tekenen (Z/20/046587) |
| 24-11-2022 | Raadsbesluit om voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen (Z/20/046587) |
| 27-02-2024 | Collegebesluit over aanvulling op intentieovereenkomst (Z/20/046587) |
| 13-05-2025 | Collegebesluit om ontwerp TAM-omgevingsplan er inzage te leggen en samenwerkingsovereenkomst te sluiten (Z/24/248669) |

**Gewenst resultaat**
Een realistisch financieel kader voor de realisatie van 8 woningen door de vereniging CPO Hoogbroek.

**Argumenten**
*1.1 de eindwaarde van de grondexploitatie (grex) is positief.*
Alle kosten en opbrengsten bij elkaar leveren een positieve eindwaarde in de grondexploitatie.

1.2 *het eerder toegekende werkkrediet wordt in de te openen grex opgenomen.*
Het werkkrediet is gebruikt om de eerste plankosten te dekken. Dit gaat voornamelijk om archeologisch onderzoek en de nu voorliggende grondexploitatie. De financiële haalbaarheid van dit project is met behulp van het eerder beschikbaar gestelde werkkrediet van €30.000 nu aangetoond. Deze eerste gemeentelijke plankosten worden via de grex verrekend en vloeien uiteindelijk weer terug in de gemeentekas.

**Tegenargumenten en risico's**
geen

**Financiële gevolgen**
Er zijn geen financiele gevolgen, want de grondexploitatie kent een positief saldo.
De opbrengsten in de grex bestaan uit de opbrengsten van de verkoop van de bouwkavels. Voor de verkoopprijs van de kavels zijn afspraken gemaakt met de CPO-vereniging. Hierbij is gebruik gemaakt van de tarieven uit de Grondprijzenbrief 2021, ondanks dat inmiddels de nieuwe Grondprijzenbrief 2025 door uw raad is vastgesteld, met hogere tarieven. Bij vaststelling van deze nieuwe grondprijzenbrief is een uitzonderingsgrond opgenomen, waarbij voor lopende woningbouwontwikkelingen de inwerkingtreding van de grondprijzenbrief tot 1 juli 2025 is uitgesteld, onder voorwaarde dat voor die tijd concrete afspraken met partijen zijn gemaakt. Hiervan is in deze situatie sprake.

**Communicatie**
Wanneer uw raad besluit om de grex te openen wordt de vereniging CPO Hoogbroek geïnformeerd dat het project door kan lopen.

**Inwonersparticipatie**
Dit is niet van toepassing bij het openen van een grex.

**Uitvoering of Vervolgstappen**
Na openen van de grex kan de omgevingsplanprocedure verder worden vervolgd en kunnen de voorbereidingen voor het bouwrijp maken worden opgestart.

**Geheimhouding**:

**Voorstel**
**Advies**
Team grondzaken
Team financiën

**Bijlagen**
Grondexploitatie CPO Hoogbroek (niet openbaar)