

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: openen grondexploitatie voor project Kraanvogel fase 1b

Collegedatum: 9 december 2025

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De grondexploitatie voor Kraanvogel fase 1b vast te stellen en daarmee in te stemmen met een negatief saldo van €1.105k.
2. In te stemmen met dekking uit de subsidie "Steengoed benutten" van € 500k en voor het verschil een verliesgevende voorziening te vormen van € 605k. In de novemberrapportage is al rekening gehouden met een onttrekking uit het jaarresultaat 2025 van € 583k, resteert bij de jaarrekening 2025 nog een toevoeging aan de verliesgevende voorziening van € 21k.

Aanleiding

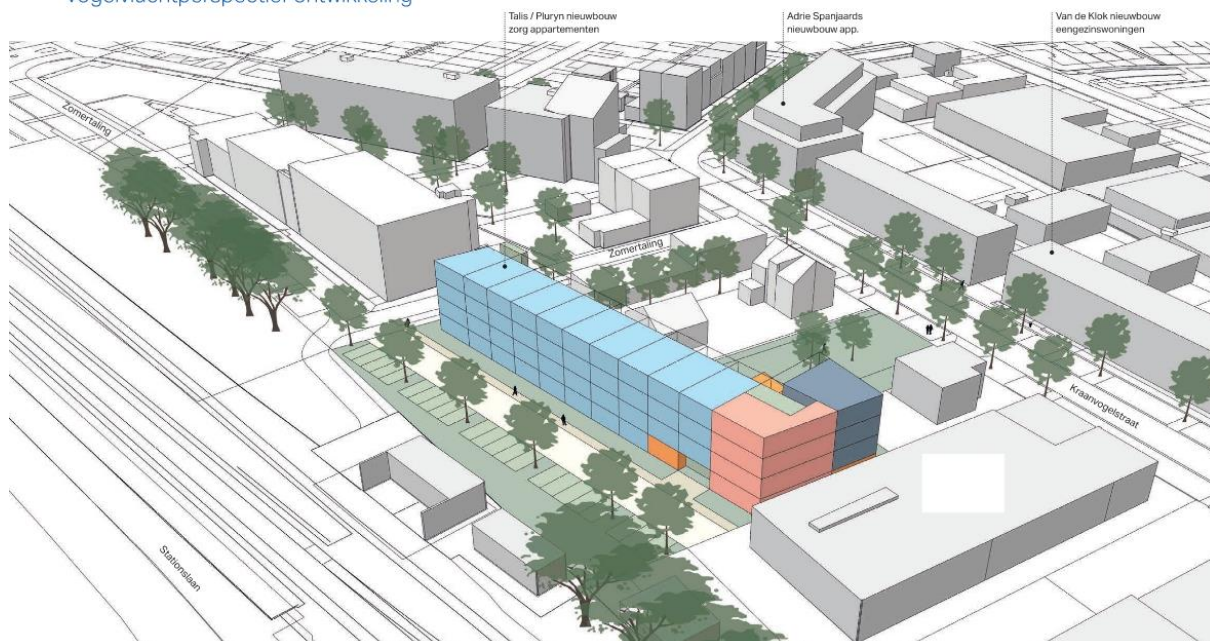
De eerste fase van de Kraanvogelstraat wordt in twee delen ontwikkeld (fase 1a en fase 1b). Dit is ingegeven omdat deze gebieden te veel van elkaar verschilden qua ontwikkeltempo. Fase 1b had langer nodig om tot ontwikkeling gebracht te kunnen worden en fase 1a kon niet wachten op fase 1b. Om stagnatie te voorkomen is ervoor gekozen om fase 1 te knippen in fase 1a en 1b.

Fase 1a bestaat uit een plan voor 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. Het kwalitatieve woningbouwprogramma voor fase 1a bestaat uit 2/3 betaalbaar (geen sociaal) en 1/3 vrije sector. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Inmiddels is gestart met de realisatie van deze 64 woningen in fase 1a.

De gemeente heeft de afgelopen jaren intensieve afstemming gezocht met de eigenaren van fase 1b (Kraanvogelstraat 14 en 16) om ook te komen tot herontwikkeling van fase 1b en zo tot afronding van de eerste fase transformatie Kraanvogelstraat. Deze afstemming heeft ertoe geleid dat de gemeente de gronden in fase 1b heeft aangekocht. Nu de gronden in eigendom zijn kan het project om te komen tot herontwikkeling Kraanvogelstraat fase 1b worden opgestart.

Voor de herontwikkeling zijn we plannen aan het maken samen met Talis en Pluryn. Hiervoor is een massastudie gemaakt om te onderzoeken hoe het gebied kan worden ingevuld.

Vogelvluichtperspectief ontwikkeling



Deze massastudie is, samen met een eerste ontwerp, al gepresenteerd bij de commissie Omgevingskwaliteit waar deze zeer positief zijn ontvangen. Hiermee wordt dan invulling gegeven aan het sociale programma binnen Kraanvogel.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluiten
2 april 2009	Vestiging voorkeursrecht gemeenten op de percelen ten noorden en ten zuiden van de Kraanvogelstraat.
9 mei 2023	Informatienota start fase 1a Kraanvogel (Z/23/120052)
6 december 2022	Instemmen met de ontwikkeling van fase 1a
26 april 2022	Informatienota voortgang Kraanvogel (Z/21/069946)
25 juni 2020	1. het ambitie- en visiedocument Kraanvogel vast te stellen. 2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K beschikbaar te stellen.
30 november 2023	Vaststellen bestemmingsplan en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet uit risicoreserve grote projecten (Z/23/128696).
26 september 2024	Dekkingsbesluit van €75.000,- voor de aanleg van de openbare ruimte in fase 1a.
30 januari 2025	Besluit raad beschikbaar stellen krediet t.b.v. aankoop Kraanvogelstraat 14 en 16.
25 maart 2025	Besluit college aankoop Kraanvogelstraat 14 en 16.

26 juni 2025	1. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten om de ontwikkeling van Kraanvogelstraat fase 1b mogelijk te maken. 2. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie en bij het niet tot stand komen van een haalbare (of bij een negatieve) grondexploitatie de Algemene Reserve in te zetten als dekking.
--------------	--

Gewenst resultaat

Afronding van de herontwikkeling Kraanvogelstraat fase 1 en zo een belangrijke bijdrage leveren voor de bestaande wijk.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de grondexploitatie is nodig voor de voortgang van de ontwikkeling van Kraanvogel fase 1b.

Met de aankoop van de gronden aan de Kraanvogelstraat 14 en 16 is er een belangrijke stap gezet om het gebied Kraanvogel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te geven. De gronden zijn aangekocht om in het gebied een sociale woningbouwopgave te realiseren. Dit zal worden vormgegeven door Talis die hier 40 woon/zorgeenheden gaan realiseren. Het project Kraanvogel fase 1b gaat van de voorbereidingsfase over in de uitvoeringsfase. Er is inmiddels (deels) gesloopt en de eerste voorlopige ontwerpen zijn gereed. Het vaststellen van de grondexploitatie is een voorwaarde om verder te kunnen met de ontwikkeling, zoals het opstellen van een ontwerp-BOPA.

1.2 Een vastgestelde grondexploitatie is een vereiste om in aanmerking te komen voor een subsidie op grond van het programma "Steengoed benutten".

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de provincie over een subsidie in het kader van het programma Steengoed benutten. Uit deze gesprekken komt naar voren dat de gemeente zeer waarschijnlijk in aanmerking komt voor een subsidie van €500k als tegemoetkoming voor de publieke onrendabele top van deze gebiedsontwikkeling. Voorwaarde is wel dat er geen ongedekt restant tekort is en het project dus wel uitvoerbaar is. Door het vaststellen van de grondexploitatie wordt aan deze voorwaarde voldaan.

1.3 Het afronden van het project Kraanvogel is een van de speerpunten uit het coalitieakkoord.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat voorrang wordt gegeven aan het realiseren van bestaande plannen, zoals Kraanvogel. De afgelopen jaren is al veel voorbereid dus de komende jaren kan de schop de grond in. Daarbij staat de kwaliteit van de leefomgeving voorop met woningen die passen bij de behoefte.

Tegenargumenten en risico's

1. Het project heeft een onrendabele top.

Het project heeft een onrendabel top van €1.105k. De gronden van fase 1b zijn aangekocht om de transformatie van fase 1 Kraanvogel af te ronden. Aangezien er in fase 1a geen sociale opgave wordt gerealiseerd is het doel om in fase 1b 100% sociaal te realiseren. De gronden worden tegen boekwaarde (taxatiewaarde) ingebracht in de te openen grondexploitatie. Aangezien er wordt uitgegaan van een 100% sociaal

programma is een neutrale grondexploitatie niet haalbaar. Daarnaast speelt er ook een sanerings- en slooppogave met flinke kosten. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de provincie over een subsidie in het kader van het programma Steengoed benutten. Uit deze gesprekken komt naar voren dat de gemeente zeer waarschijnlijk in aanmerking komt voor een subsidie van €500k als tegemoetkoming voor de publieke onrendabele top van deze gebiedsontwikkeling. Als de subsidie wordt verleend resteert een tekort van €605k.

Financiële gevolgen

Aankoop gronden

De raad heeft begin dit jaar krediet vastgesteld om de gronden Kraanvogelstraat 14 en 16 aan te kopen. De raad heeft toe teeven besloten om het verschil tussen de aankoopwaarde en de taxatiewaarde af te boeken ten laste van de risicoreserve grote projecten. De gronden worden met de taxatiewaarde ingebracht in de grondexploitatie.

Ontwikkeling gronden

De gronden van fase 1b zijn aangekocht om de transformatie van fase 1 Kraanvogel af te ronden. Aangezien er in fase 1a geen sociale opgave wordt gerealiseerd is het doel om in fase 1b 100% sociale huur te realiseren. Er lopen momenteel vergaande gesprekken met Talis en Plurijs voor (een combinatie van) wonen en woon/zorg van ca 40 eenheden. De eerste ontwerpen zijn al gepresenteerd bij de commissie Omgevingskwaliteit waar deze zeer positief zijn ontvangen.

De gronden worden tegen boekwaarde (€656k is taxatiewaarde) ingebracht in de te openen grondexploitatie. Aangezien er wordt uitgegaan van een 100% sociaal programma is een neutrale grondexploitatie niet haalbaar. Daarnaast speelt er ook een kostbare sanerings- en slooppogave.

Er is vooroverleg gevoerd met de provincie over een subsidie in het kader van het programma Steengoed benutten. Uit deze gesprekken komt naar voren dat de gemeente zeer waarschijnlijk in aanmerking komt voor een subsidie van €500k als tegemoetkoming voor de publieke onrendabele top van deze gebiedsontwikkeling. Uit de grondexploitatie van Kraanvogel 1b komt een Negatieve Eindwaarde per 31-12-2030 van € 1.105k Dit zou betekenen dat de gemeente bij het vaststellen van deze grondexploitatie en de toekenning van de subsidie nog een bedrag van €605k als verliesgevende voorziening op de balans moet opnemen..

Bij het aanvragen van het krediet om de gronden Kraanvogelstraat 14 en 16 aan te kopen is de raad al geïnformeerd dat er geen positieve grondexploitatie kon worden behaald voor het project Kraanvogel 1b. Het tekort in de vast te stellen grondexploitatie is circa €70k minder nadelig dan dat aan de raad is gepresenteerd bij de besluitvorming over het krediet voor de aankoop van de gronden Kraanvogelstraat 14 en 16.

Communicatie

n.v.t.

Inwonersparticipatie

De ontwikkeling van de Kraanvogel fase 1b past binnen het ambitie- en visiedocument Kraanvogel. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen na brede participatie met eigenaren/gebruikers van het gebied en met overige stakeholders.

De ontwikkeling van fase 1b zal mogelijk worden gemaakt via een BOPA procedure. Voor deze procedure zal in samenspraak met Talis participatie worden opgestart.

Uitvoering of Vervolgstappen

Er wordt verder met Talis (en Plurijs als toekomstige huurder van Talis) gekeken hoe we het gebied zo optimaal mogelijk kunnen ontwikkelen. Het vooroverleg met de commissie omgevingskwaliteit is inmiddels gestart. Als er een gedragen plan ligt zal hiervoor een planologische BOPA procedure worden gestart. Deze BOPA zal aan ook aan uw raad worden aangeboden in het kader van het bindend adviesrecht. Tevens zal voor het einde van het jaar een subsidieaanvraag bij de provincie worden gedaan voor het programma "Steengoed benutten".

Geheimhouding:

Het college heeft besloten om op de grondexploitatie (bijlage) geheimhouding voor onbepaalde tijd op te leggen.

Voorstel Advies