RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P190 Definitieve GREX woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	25 mei 2022
Datum raadsbehandeling	:	9 juni 2022
Agendering en agendanummer	:	08031b
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	394570

Bijlagen:
1. Overzicht plangebied woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg
2. Definitieve Grondexploitatie woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg (vertrouwelijk)

Gevraagd raadsbesluit
1. de definitieve grondexploitatie woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg vast te stellen;
2. voor het tekort van de grondexploitatie van € 90.700,- een verliesvoorziening te treffen en dit bedrag ten laste van het begrotingsresultaat 2022 te brengen;
3. na verkoop van de gronden een bedrag van € 12.000,- toe te voegen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling en een bedrag van € 64.000,- aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

(Publieks)Samenvatting
Met dit raadsbesluit wordt de grondexploitatie van de woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg vastgesteld. De grondexploitatie sluit met een verlies, welke ten laste van het begrotingsresultaat 2022 zal worden ingebracht.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 04-02-2021 heeft de raad naar aanleiding van het raadsvoorstel Start ontwerpfase Project 190 Woningbouw Wethouder Trompersstraat Langeweg het volgende besloten:

1. De locatie Wethouder Trompersstraat in Langeweg in ontwikkeling te nemen door het starten van de ontwerpfase. Belangrijkste stap in deze fase is het opstellen van een bestemmingsplan.
2. Ten behoeve hiervan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,- en de kosten in te brengen in de nog op te stellen grondexploitatie.
3. Bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen te verkopen aan Woonkwartier.

Het project bevat 5 koopwoningen en 10 sociale huurwoningen (zie bijlage overzicht plangebied). Naar aanleiding van bovengenoemd raadsbesluit zijn de voorbereidingen getroffen voor de bestemmingsplanprocedure. Op 07-09-2021 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Wethouder Trompersstraat te Langeweg” gedurende 6 weken ter inzage te leggen en hiermee tevens het wettelijk vooroverleg te starten. Naar verwachting wordt dit bestemmingsplan in het 3e kwartaal van 2022 aan de raad voorgelegd. Ondertussen lopen met Woonkwartier afrondende gesprekken over de koopovereenkomst. Daarnaast zijn de voorbereidende onderzoeken grotendeels uitgevoerd ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied.

Bij het raadsvoorstel van 04-02-2021 was een voorlopige grondexploitatie gevoegd met de opmerking dat op dat moment geconcludeerd kon worden dat kosten en opbrengsten naar verwachting in evenwicht zullen zijn. In de volgende fase zou de concept exploitatie definitief worden gemaakt. Met name de kosten voor het openbaar gebied zouden dan geconcretiseerd en waar nodig geoptimaliseerd kunnen worden. Ondertussen zijn de kosten geconcretiseerd, zodat een definitieve grondexploitatie (GREX) voor de woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat met dit voorstel aan de raad kan worden voorgelegd.

Uit de bijgevoegde definitieve GREX blijkt dat het plan sluit met een tekort van afgerond € 90.700,-. Ten opzichte van de situatie februari 2021 is bij de definitieve opzet gebleken dat er bij tal van componenten binnen de GREX ontwikkelingen zijn, wat leidt tot een aanpassing van het planresultaat. Zo is ten opzichte van de opzet van begin 2021 een bijstelling nodig voor de kosten van bouw- en woonrijp maken (incl. verplaatsten hondenloslooopterrein en speelvoorziening) in verband met de stijging van de materiaal- en personeelskosten. Dit gaat om een bedrag van € 30.000. Verder was geen rekening gehouden met kosten in het kader van niet gesprongen explosieven (€ 13.000) en leges voor de aanpassing van het bestemmingsplan (€ 16.000). Ook de plankosten/interne kostentoerekening en het treffen van een risicovoorziening vragen € 64.000 meer. Deze bedragen zijn gebaseerd op de zgn. plankostenscan. Deze scan is in iedere GREX de basis voor de berekening van deze kosten. Tot slot is de grondopbrengst € 33.000 hoger dan verwacht.

Belang
Er is behoefte aan nieuwbouwwoningen in de gemeente en aan sociale huurwoningen, zo ook in de kern Langeweg. Dit blijkt uit eerdere signalen vanuit de kern en de dorpstafel. Met het realiseren van 15 woningen in de kern Langeweg, wordt voorzien in de autonome behoefte.

Centrale vraag

- Is de raad bereidt op basis van de GREX P190 Weth. Trompersstraat de woningbouwontwikkeling te realiseren?
- Is de raad akkoord met het treffen van een verliesvoorzienig voor deze woningbouwontwikkeling van € 90.700,- ten laste van het begrotingsresultaat 2022?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Met het vast stellen van de GREX P190 Weth. Trompersstraat kan het plan ontwikkeld worden door het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen en te starten met het bouwrijp maken van het plangebied. Daarmee houden we de vaart in deze ontwikkeling, zodat de beoogde woningen zo spoedig mogelijk gerealiseerd zullen zijn.

Kaders
- Meerjarenbegroting 2020-2023;
- Structuurvisie Moerdijk 2030;
- Gebiedsplan kern Langeweg;
- Startdocument P190 Weth. Trompersstraat;
- Nota Grondbeleid;
- Prestatieafspraken met Woonkwartier.

Argumenten

Pro
1. Deze woningbouwontwikkeling voorziet in de behoefte aan nieuwbouwwoningen binnen de gemeente en aan sociale huurwoningen.
2. Met de bouw van 10 sociale huurwoningen wordt bovendien invulling gegeven aan het toevoegen van goedkope, betaalbare woningen aan de woningmarkt.
3. De ontwikkeling van 5 koopwoningen zorgen voor de noodzakelijk inkomsten binnen de grondexploitatie, waardoor het resultaat van deze GREX met een kleiner tekort sluit.
4. De voorbereidingen van dit woningbouwplan zijn ver gevorderd. Indien de bestemmingsplanprocedure volgens planning verloopt, kan nog dit jaar gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied.
5. In het plan is een totaalbedrag van € 76.000,- opgenomen voor bijdrage aan de reserves Ruimtelijke Ontwikkeling en Bovenwijkse Voorzieningen op basis van de nota “Kostenverhaal”. Met deze middelen kunnen andere voorzieningen binnen de gemeente bekostigd worden.

Contra
1. De grondexploitatie sluit negatief.

Alternatieven
De grondexploitatie sluit negatief, omdat een groot deel van het plan wordt ingevuld met sociale huurwoningen. De taxatie van de grond voor de verkoop voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen ligt behoorlijk lager dan de taxatie voor de grond bestemd voor de koopwoningen. Het verschil bedraagt circa € 130.000. Indien het woningbouwplan geheel zou worden ingevuld met koopwoningen van het type vrijstaand of 2-onder-1-kap, zou de grondexploitatie zeker positief, zelfs met enige winst, afsluiten. Deze woningtypen vallen echter volgens de Provinciale prijsgrenzen woningen 2022 onder de categorie “dure koopwoningen”. Bij een keuze voor dit alternatief wordt niet voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen. Daarnaast zijn er vergaande afspraken gemaakt met Woonkwartier over de verkoopovereenkomst (en in prestatieafspraken) en heeft Woonkwartier al een bijdrage aan de plankosten betaald.

Maatschappelijk draagvlak
Het project is mede gestart op basis van signalen vanuit de kern en Dorpstafel omdat er behoefte is aan woningbouw in Langeweg. Op basis van een dorpstafelbijeenkomst, reacties op een verzonden brief naar omwonenden, gesprekken met de Dorpstafel en een brede consulatie van de Dorpstafel (digitale bijeenkomst) kan geconcludeerd worden dat er maatschappelijk draagvlak is voor woningbouw in Langeweg, maar dat de locatie niet direct als de meest gunstigste wordt ervaren. Tijdens de laatste bijeenkomst van de Dorpstafel werd door enkele aanwezigen gevraagd om starterswoningen te realiseren in plaats van levensloopbestendige woningen. Afgesproken is dat gemeente en Woonkwartier gezamenlijk bekijken of deze verandering in type (deels) mogelijk en wenselijk is.

Financiële consequenties
De grondexploitatie sluit negatief met een bedrag van afgerond € 90.700,-.
Op basis van de nota kostenverhaal wordt per te realiseren woning een bedrag van € 4.000 ingebracht in de reserve bovenwijkse voorzieningen en een bedrag van € 750 in de reserve ruimtelijke ontwikkeling. Voor één van de te verkopen percelen wordt een 'dubbele' vergoeding ontvangen in verband met de grootte van de kavel. Deze bijdragen van totaal € 76.000 wordt ontvangen van Woonkwartier (10 woningen) en de kopers van de koopwoningen, als onderdeel van de verkoopprijs.

Dekking
De voorschriften schrijven voor dat bij een verwacht tekort in een grondexploitatie een verliesvoorziening getroffen wordt. Door het treffen van deze voorziening wordt het verlies in één keer genomen en is dit volledig gedekt binnen de gemeentelijke financiën. De in te stellen verliesvoorziening van € 90.700,- voor deze GREX kan ten laste van het begrotingsresultaat 2022 worden gebracht.

Subsidieverwerving
nvt

Communicatie
Het besluit zal worden teruggekoppeld aan de Dorpstafel Langeweg. Binnen de procedure van het bestemmingsplan zullen de gebruikelijke communicatiemomenten, waaronder de wettelijk verplichte publicaties, worden georganiseerd. Op 28 september 2021 heeft de voorlichtingsavond hierover plaatsgevonden. Daarnaast schuift de projectleider op verzoek van de Dorpstafel aan bij overleggen om dit woningbouwplan toe te lichten.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,
Risico's
1. Naar aanleiding van het uit te voeren detectieonderzoek naar explosieven zal duidelijk worden of er nog explosieven aanwezig zijn en in welke mate. Dan kan een ontruimingsplan worden opgesteld met de daarbij horende raming. In deze grondexploitatie is bij voorbaat op basis van een grove raming een bedrag van € 30.000,- opgenomen ten behoeve van explosieven. Een deel van de kosten kan worden verhaald bij het gemeentefonds (68%). Hiermee is al rekening gehouden in deze grondexploitatie. Indien tijdens de laagsgewijze detectie daadwerkelijk explosieven aangetroffen worden komen hier nog kosten bovenop voor het onschadelijk maken en afvoeren hiervan. Deze kosten zullen vooralsnog uit de overige post onvoorzien worden gefinancierd. Er bestaat echter een risico dat er veel explosieven worden aangetroffen en er aanvullend budget nodig is om deze op te ruimen. Ook hiervan kan 68% worden verhaald bij het gemeentefonds.
2. De eisen voor waterberging bij het toevoegen van verhard oppervlak zijn in 2021 behoorlijk aangescherpt. De kosten voor het treffen van de waterbergende voorzieningen zijn nog niet geheel in beeld voor dit project. Het deel voor de realisatie van woningbouw door Woonkwartier zal wellicht door ruimtegebrek op grondgebied van de gemeente moeten worden uitgevoerd. Daar zullen nadere afspraken over moeten worden gemaakt, waarbij het uitgangspunt is dat de kosten voor het deel waterberging van het terrein van Woonkwartier voor hun rekening komt. Het deel kosten voor waterberging van de verkoopbare kavels wordt doorberekend in de verkoopprijs van deze kavels.
3. De taxatie van de 5 kavels ten behoeve van de bouw van koopwoningen dateert van september 2020. Naar verwachting zal Q4 2022/ Q1 2023 het plangebied bouwrijp worden opgeleverd en kan er worden gestart met de verkoop van de 5 kavels. Vooraf zal opdracht worden gegeven voor een hertaxatie. Mogelijk valt deze positiever uit, waardoor de uiteindelijke verkoop van de 5 kavels meer zal opbrengen dan nu in de grondexploitatie wordt voorzien.

Planning
Na vaststelling van de grondexploitatie kan het bouwrijp maken worden voorbereid en aanbesteed. Naar verwachting zal daarnaast in juli 2022 de bestemmingsplanprocedure volledig doorlopen zijn. Eind 2022 / begin 2023 kan het plangebied vervolgens bouwrijp worden opgeleverd. Ondertussen zal Woonkwartier de omgevingsvergunning aanvragen, zodat zij de bouw kunnen starten na het bouwrijp opleveren. De gemeente zal ondertussen de hertaxatie laten uitvoeren en de verkoop van de 5 kavels voorbereiden, zodat na het bouwrijp opleveren de verkoop kan worden gestart. In de verkoopovereenkomst zullen termijnen worden gesteld waarbinnen de omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd en de woningen gerealiseerd dienen te zijn (naar voorbeeld Waterwijk Fijnaart), zodat ook deze woningen zo spoedig mogelijk zullen worden opgeleverd. Naar verwachting zal in 2025 het volledige plan woonrijp kunnen worden opgeleverd.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 10 mei 2022

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

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 9 juni 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022;

overwegende dat:
De grondexploitatie woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg sluit met een tekort van € 90.700,-.

gelet op:
Dat de woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg voorziet in de behoefte aan nieuwbouwwoningen binnen de gemeente en aan sociale huurwoningen.

BESLUIT

1. de definitieve grondexploitatie woningbouwontwikkeling Weth. Trompersstraat Langeweg vast te stellen;
2. voor het tekort van de grondexploitatie van € 90.700,- een verliesvoorziening te treffen en dit bedrag ten laste van het begrotingsresultaat 2022 te brengen;
3. na verkoop van de gronden een bedrag van € 12.000,- toe te voegen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling en een bedrag van € 64.000,- aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 9 juni 2022,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke