

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 06 oktober 2014

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling: gemeente ontwikkelt samen met LHB de werk-wooneenheden

STATUS RAADSVOORSTEL

- 1) Besloten werkvergadering van de gemeenteraad en gemeenteraad.
- 2) Instemmen met het zelf ontwikkelen van de werk-wooneenheden in het project Oppe Brik.
- 3) Instemmen met een voorbereidingskrediet van € 50.000,- exclusief btw voor de opstalexploitatie van de werk-wooneenheden

1. Aanleiding

Het project Oppe Brik bevat 10 werk-wooneenheden en 1 werk-woonvilla. De werk-wooneenheden en werk-woonvilla worden door de gemeente en LHB gezamenlijk ontwikkeld en verkocht aan de ondernemers.

Daarvoor zijn twee belangrijke argumenten, namelijk:

- 1) alle bedrijfswoningen in het project Oppe Brik, hebben de duurzaamheidsambitie energie-nota-0-woning. De duurzaamheidsambitie reikt verder dan het Bouwbesluit. Bij de verkoop van alleen kavels, en dus geen eigen ontwikkeling door de gemeente, kan een ondernemer zich beroepen op het Bouwbesluit en de duurzaamheidsambitie negeren. Dat heeft verstrekende gevolgen voor de nutbedrijven, een koper kan een gasaansluiting eisen en dan komt alsnog een gasnet te liggen in de infrastructuur van Oppe Brik (de bedrijfsunits hebben overigens wel een gasnet aansluiting;
- 2) het aanbestedingsvoordeel voor de ondernemer. De Vrij-Op-Naam-prijs van de bedrijfswoning wordt derhalve aangepast op basis van de aanbesteding, en is dus niet afhankelijk van de marktwaarde. Het aanbestedingsvoordeel komt niet ten voordele van de grondexploitatie. De gemeente is 100% eigenaar van de gronden en heeft een sluitende grondexploitatie, de gemeente hoeft geen winst te maken op de uitgifte van gronden en aanbestedingsvoordelen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

In het project Oppe Brik zijn vanaf het 1ste kwartaal 2015 kavels beschikbaar voor werk-wooneenheden. De wijze waarop de kavels worden verkocht is het voorliggend Raadsvoorstel. De doelstelling is om alle 10 werk-wooneenheden en de werk-woonvilla zelf te ontwikkelen en te verkopen.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente is initiatiefnemer en ontwikkelt zelf de locatie in samenwerking met de partners LHB en WoonGoed 2-Duizend. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Met de ontwikkeling van de werk-wooneenheden is de gemeente ook verantwoordelijk voor de opzet van de opstalexploitatie van de werk-wooneenheden en de bijkomende kosten om de werk-wooneenheden te ontwikkelen.

4. Toelichting

De gemeente en LHB hebben een realiseringsovereenkomst getekend om gezamenlijk de 10 werk-wooneenheden en 1 werk-woonvilla te ontwikkelen.

Uit marktonderzoek, verricht door Stec, wordt de vraag naar kleinschalige vormen van werk-wooneenheden als kansrijk gezien bij de ontwikkeling van het project Oppe Brik. De 1^{ste} serieuze

koper voor de combinatie van een bedrijfswoning en een bedrijfsunit heeft zich reeds gemeld.

In de fasering van het project zullen de bouw kavels voor de werk-woonunits en de kavels aan de Greswarenstraat als eerste worden uitgegeven.

In het Stedenbouwkundig VO is nog eens nadrukkelijk gekeken naar de kwaliteit van de lay-out van de kavels. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn de beoogde kwaliteit van de bedrijfswoningen in architectuur-vorm en massa, de zichtlijnen naar de bedrijfsunits achter de bedrijfswoningen, de verbinding tussen de bedrijfswoningen en de werkunits etc...

In het coalitieprogramma is afgesproken om samen met ondernemers te zoeken naar innovatieve en uitdagende arrangementen. Met de invulling van de 10 werkwooneenheden en 1 werk-woonvilla wordt richting gegeven aan een van de uitwerkingen van het coalitieprogramma.

Voor het realiseren van werk-woonunits zijn de mogelijkheden:

- We geven de 10 bouw kavels individueel uit en de koper ontwikkelt zelf de bedrijfswoning en de bedrijfsunit. Groot nadeel van deze mogelijkheid is het handhaven van de (juridische) bouwplicht om bedrijfswoning én bedrijfsunit in één keer te bouwen. De gemeente heeft een duurzaamheidsambitie van energie-nota-0 voor de koopwoningen maar ook voor de bedrijfswoningen. Als een ondernemer zelf de bedrijfswoning en bedrijfsunit ontwikkelt kan de koper de afwijkende zwaardere duurzaamheidsambitie van het Bouwbesluit juridisch aanvechten, waardoor alsnog een gasnet in de infrastructuur moet worden gerealiseerd.
- De bedrijfswoning en bedrijfsunit als één geheel ontwikkelen, om de kwaliteit te borgen en het duurzaamheidsambitieniveau energie-nota-0 voor de bedrijfswoning te realiseren. In het Beeldkwaliteitplan is rekening gehouden met de mogelijkheid van 10 verschillende bedrijfswoningen als uitstraling. Afwijkende bedrijfsunit-maten aan de achterzijde kan een verfrommeld beeld geven, terwijl we juist streven naar een kwalitatieve achterzijde gelegen aan de spoorlijn, zoals verwoord in het Beeldkwaliteitplan. Bij het zelf ontwikkelen van de werk-wooneenheden wordt de kwaliteit van het aanzicht van de bedrijfswoningen als de aanzicht van de achterzijde van de bedrijfsunits geborgd..

We stellen voor om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen in de opstalexploitatie, waaruit de bijkomende kosten betaald worden voor het zelf ontwikkelen van de werk-woonunits.

Het voorbereidingskrediet te stellen op € 50.000,- exclusief btw.

De verrekening van de gemaakte bijkomende kosten in de opstalexploitatie evenals de verrekening van de kavelprijs, inclusief rente, vindt plaats op het moment dat de bouw kavel notarieel passeert.

Risicoanalyse.

Om de risico's van het zelf ontwikkelen van de werk-woonunits te beperken, nemen we de volgende maatregelen:

- o De werk-woonunits werken we uit tot op Voorlopig Ontwerp in een aantal varianten. Daarmee sturen we op de borging van de kwaliteit van zowel de bedrijfswoning als de werkunit in massa, kleur, hoogte, dakvorm en rooilijn.
 - o De bijzondere omstandigheden van ontwikkeling bedrijfswoning en de relatie met de werkunit vergt juridisch goede afspraken tussen de gemeente en de koper. Dirkzwager advocaten & notarissen zullen ons daarbij begeleiden.
 - o De aannemer realiseert niet 12 werk-woonunits in één keer. We ontwikkelen per individuele koper.
- a. Financieel
Benodigd krediet voor het zelf ontwikkelen van de werk-wooneenheden is € 50.000,- exclusief btw, en betreft de bijkomende kosten in de opstalexploitatie als architectkosten, reclame, leges etc.
- b. Juridisch
In het project is het Bestemmingsplan juridisch afgedicht. Met de kopers worden juridisch overeenkomsten gesloten als een optieovereenkomst, reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst. Voor de juridische component wordt de gemeente ondersteunt door het notaris-advocatenkantoor Drikzwager.

- c. **Risico's**
Risico betreft het uitvoeringsrisico. Om het uitvoeringsrisico niet bij de gemeente neer te leggen, wordt de realiseringsovereenkomst met Woningborg of SWK gesloten tussen de koper en de aannemer, waarbij het risico van het bouwen van de bedrijfswoning en bedrijfsunit wordt verlegd naar de aannemer.

5. Toekomstvisie

Levende gemeenschap Ideale en onderscheidende samenleving	De gemeente onderscheidt zich hiermee omdat de ontwikkeling en realisatie van het project in eigen hand wordt gehouden, zowel de grondexploitatie als de opstalexploitatie van de werkwooneenheden.
Duurzame woon- en werkgemeente	De gemeente streeft naar een ambitieniveau energie-nota-0-woningen, ook voor de bedrijfswoningen van de 10 werk-woonunits en 1 werk-woonvilla geldt het ambitieniveau.
Gemeente samen met inwoners	De gemeente heeft heeft bij de voortgang van het project en specifieke onderdelen als de marketing en naamgeving, het kernoverleg Offenbeek betrokken.
Samenwerkende gemeente	De gemeente werkt samen met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen en woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend. Daarnaast is de Provincie Limburg een belangrijke partner.

6. Voorstel

- b) Instemmen met het zelf ontwikkelen van de werk-wooneenheden in het project Oppe Brik.
c) Instemmen met een voorbereidingskrediet van € 50.000,-, exclusief btw voor de opstalexploitatie van de werk-wooneenheden.

Reuver, 23 september 2014

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halffman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2014.

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen