

Raadsavond	28 augustus 2018
Registratienummer	
Portefeuillehouder	F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	F.W. van Haastregt, fvanhaastregt@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Grondexploitatie Van Alcmaerlaan Hoogmade

Beslispunten

1. De grondexploitatie voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen aan de Van Alcmaerlaan te Hoogmade vast te stellen.
2. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opleggen op de grondexploitatie.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van 10 sociale huurwoningen aan de van Alcmaerlaan in Hoogmade. Het resultaat draagt bij aan de gestelde doelen op het thema passende huisvesting voor iedereen.

Wat gaan we daarvoor doen

Met het bestemmingsplan, dat uw raad heeft vastgesteld in 2017, worden 10 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt op een deel van de locatie van de oude basisschool ter Does in Hoogmade. Nu wordt uw raad gevraagd in te stemmen met de grondexploitatie.

Inleiding

In 2016 zijn er vele bijeenkomsten en gesprekken geweest over locaties voor Extra Sociale Woningbouw. Een lijst van ruim 30 locaties is uiteindelijk met een raadsbesluit op 10 oktober 2016 teruggebracht tot vier locaties. In Hoogmade is de Van Alcmaerlaan aangewezen als geschikte locatie. Uw raad heeft op 9 oktober 2017 het bestemmingsplan dat maximaal 10 sociale woningen aan de Van Alcmaerlaan in Hoogmade mogelijk maakt, vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend; naar verwachting vindt de zitting na de zomer 2018 plaats. Het project start nadat de oude basisschool ter Does, omstreeks september 2018, is gesloopt. De gemeente is grondeigenaar, heeft een overeenkomst met Woondiensten Aarwoude gesloten en het is nu aan de raad om de grondexploitatie vast te stellen.

Onderbouwing

- de gemeenteraad heeft deze locatie aangewezen voor ontwikkeling extra sociale woningbouw
- de ruimtelijke kaders voor dit plan zijn vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan
- in de recent vastgestelde MRSV wordt de locatie beschreven als locatie voor sociale woningbouw
- met de realisatie van deze 10 sociale woningen in Hoogmade van wordt een stap gezet in de raadsbrede doelstelling om de lange wachtlijsten voor een sociale woning in de gemeente Kaag en Braassem te verkorten
- het plan voorziet in de vereiste vierkante meters groen per woning
- de openbare ruimte wordt aangepast met voldoende parkeerplaatsen zodat voldaan wordt aan de eisen conform het bestemmingsplan

Uitvoering

Kosten

Er is een grondexploitatie opgesteld op basis van de ruimtelijke invulling conform het vastgestelde bestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten en aannames voor de grondexploitatie zijn:

- het terrein wordt bouwrijp opgeleverd;
- de kosten voor woonrijp maken zijn gebaseerd op de plankaart ontwikkeling (bijlage 1) en de huidige situatie ter plekke;
- de grondopbrengsten bestaan uit een programma met 10 sociale huurwoningen. De grond voor deze woningen wordt uitgegeven op basis van de vastgestelde grondprijzen (grondprijzenbrief 2018);
- ten aanzien van de grondexploitaties is uitgegaan van een geamoveerd terrein (bouwrijp)
- er rusten geen boekwaardes meer op de betreffende locatie.

Voorgesteld wordt de grondexploitatie met een budgetneutraal resultaat vast te stellen. De inhoud van de grondexploitatie is vertrouwelijk.

Participatie en tijdslijn

De ruimtelijke kaders zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Echter het concrete ontwerp van de woningen is nog niet door Woondiensten Aarwoude uitgewerkt. Daar wordt mee gewacht tot de GREX is vastgesteld. Na de het sluiten van de overeenkomst zal onder regie van Woondiensten Aarwoude participatie plaatsvinden met de direct omwonenden over het bouwplan.



De tijdslijn is sterk afhankelijk van juridische procedure (beroep op het bestemmingsplan). Dit proces wordt naar verwachting eind 2018 afgerond.

Risico's

Bestemmingsplan

De juridische procedure (beroep op het bestemmingsplan) vormt nog een risico voor de uitvoering. Om aan te tonen dat het bestemmingsplan aantoonbaar economisch uitvoerbaar is, is het van belang de grondexploitatie vast te stellen en de overeenkomst met Woondiensten Aarwoude ondertekend te hebben. Deze overeenkomst is vastgesteld en ondertekening vindt naar verwachting plaats voor de zomer.

Financieel

Bij de vaststelling van de programmabegroting 2018-2021 is er een risicoreservering van € 1.530.000 opgenomen voor de projecten in het kader van Extra Sociale Woningbouw. Voor deze locatie was een beperkt tekort van circa € 20.000 voorzien. Op basis van de huidige inzichten kan deze locatie budgetneutraal worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Er zijn met Woondiensten Aarwoude prestatieafspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Deze afspraken zijn vertaald in de koopovereenkomst.

Evaluatie

Het doorlopen traject in het kader van de ESW zal in een separaat traject met de gemeenteraad worden geëvalueerd.

Roelofarendsveen, 29 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Plankaart ontwikkeling
2. Grondexploitatie woningbouw Alcmaerlaan Hoogmade (VERTROUWELIJK)