



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Grondexploitatieopzet inclusief verkaveling woningbouwplan Mheerderweg Noord Banholt

Beslispunt(en)

1. In navolging van de Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012 een gemeentelijke grondprijs van € 118,56 m2. voor sociale woningbouw vast te stellen. Dit gelijk aan de prijs die voor starterswoningen wordt gehanteerd.
2. De grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan van het de woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

Inleiding

Op 10 december 2019 heeft uw raad de woningbouwprogrammering Banholt en Sint Geertruid met daarin verwerkt het amendement van EML (aanpassing woningbouwprogramma Karreweg fase II Sint Geertruid) vastgesteld. Tevens heeft uw raad de motie van het CDA aangenomen waarin het college opgedragen wordt om onder andere:

1. De grondexploitatie behorende bij deze woningbouwplannen aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
2. De woningbouwcorporaties aan te sporen hun verantwoordelijkheid te nemen in het financieren en ontwikkelen van sociale huurwoningen;
3. Geen buitenplanse bovenwijkse voorzieningen in de grondexploitatie op te voeren;
4. Reeds eventuele opgestarte en gevoerde onderhandelingen of afspraken met projectontwikkelaars per direct te beëindigen;
5. Primair de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan te bieden en de mogelijkheden voor zelfrealisatie van woningen in de uitbreidingsplannen Karreweg en Mheerderweg te stimuleren;
6. Voor de projectmatige woningbouw waarbij CPO geen uitkomst biedt, een openbare inschrijving of prijsvraag uit te schrijven.

In dit voorstel wordt puntsgewijs op bovengenoemde zaken ingegaan. Tevens wordt uw raad voorgesteld om de grondexploitatieopzet voor het woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt, inclusief bijbehorende verkaveling, vast te stellen.

Een voorstel over de grondexploitatie en bijbehorende verkavelingsplan voor Karreweg Fase II in Sint Geertruid, wordt vanwege de planologische situatie en procedure op 21 april a.s. aan uw raad voorgelegd.

1. Grondexploitatie (alle bedragen exclusief BTW, tenzij anders aangeven)

Ten behoeve van het woningbouwplan Mheerderweg Noord in Banholt is een grondexploitatie opzet gemaakt (zie bijlage 1). Dit uitgaande van 6 starterswoningen, 5 woningen in de sociale huursector, 3 vrije bouwkavels en 5 levensloopbestendige woningen zoals opgenomen in de vastgestelde woningbouwprogrammering voor deze locatie (zie voor verkaveling bijlage 2) Het resultaat (saldo) van deze grondexploitatie bedraagt € 124.914,-- uitgaande dat de grondprijs voor sociale huurwoningen € 118,56 gaat bedragen (realisatie van huurwoningen door Woningstichting Voerendaal). Uitgaande van het bod van Woonpunt (zie onderstaand) bedraagt het eindresultaat € 83.632,--. Mocht onverhoopt sociale woningbouw toch niet mogelijk blijken en hiervoor 4 starterswoningen in de plaats worden gerealiseerd, dan bedraagt het saldo € 124.914. In dit geval wordt uitgegaan van de verkaveling zoals opgenomen in bijlage 3 behorende bij dit voorstel.

2. Aansporen woningcorporaties

Overeenkomstig het verzoek van uw raad op 10 december 2019, hebben wij de in onze gemeente actieve woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt benaderd een (vrijblijvend) bod uit te brengen voor het realiseren van sociale woningbouw in de projecten "Mheerderweg Noord" (Banholt) en "Karreweg Fase 2" (Sint Geertruid). De drie genoemde corporaties hebben hierop gereageerd.

Maasvallei geeft hierop aan dat het Heuvelland niet haar (primaire) werkgebied is en vanwege de kwaliteit van haar woningbezit in Eijsden geen ruimte heeft om extra investeringen binnen onze gemeente mogelijk te maken de komende jaren, gelet op haar maatschappelijke verplichtingen, waaronder transitieopgaves, waaraan zij moet voldoen .

Ten aanzien van de grondprijs geeft Maasvallei aan dat het voor sociale woningbouw gebruikelijk is met vaste kavelprijzen te werken in plaats van een m2 grondprijs. De hoogte van een kavelprijs hangt volgens Maasvallei o.a. af van de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Bij het hanteren van vaste kavelprijzen is de business case vooraf beter te bepalen dan bij een m2 grondprijs. Bij sociale woningbouw moet immers altijd rekening worden gehouden met een onrendabele top.

Servatius heeft weliswaar belangstelling om in Eijsden-Margraten te investeren, maar geeft aan binnen de sociale woningbouw voor ouderen meer behoefte te zien in meergezinswoningbouw met lift, binnen de grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Zij verwijst hierbij naar de met Maasvallei en Woonpunt samengestelde wijkvisie, waaruit blijkt dat in Eijsden-Margraten de komende jaren voornamelijk behoefte bestaat aan met name 1-persoonshuishoudens. Doordat dit voorstel afwijkt van de voorgestelde grondgebonden woningen kan zij vooralsnog niet aangeven tegen welke grondprijs zij deze investering kan doen. Volgens Servatius hangt de grondprijs af van diverse factoren, zoals de hoogte van het huurniveau voor de beoogde doelgroep.

Woonpunt geeft aan bereid te zijn te investeren in de voorgestelde woningen tegen de eerste aftoppingsgrens. Hieraan stelt zij de voorwaarden dat de grondprijs maximaal € 12.396,69 (= € 15.000, inclusief btw) per kavel bedraagt. Dit komt neer op een kavelprijs van circa € 71,16/m2 exclusief btw. Dit betekent een grondopbrengst van € 62.000,-- voor de 5 sociale huurwoningen op de locatie Mheerderweg-Noord.

Woningstichting Voerendaal heeft uit eigen beweging interesse getoond en is bereid de grondprijs die voor starterswoningen wordt gehanteerd, namelijk € 115,--/ m2 excl. btw te betalen. Dit betekent een grondopbrengst van € 100.000,-- voor de 5 sociale huurwoningen op de locatie Mheerderweg-Noord.

Woningstichting Voerendaal geeft aan hiervoor zorggeschikte levensloopbestendige sociale huurwoningen te bouwen met een huurprijs tot € 720,00 (norm 2019 liberalisatie- of huurtoeslaggrens). De kavels dienen daarvoor minimaal zeven meter breed te zijn met een oppervlakte van ongeveer 150-200m2. Woningstichting Voerendaal is bereid om hiervoor €115,00/m2 te betalen.

Het verschil tussen de aanbiedingen van Woningstichting Voerendaal en Woonpunt leidt tot een verschil in grondopbrengst van circa € 30.000—. Dit verschil hebben wij op 2 maart jl. in de bij dit voorstel gevoegde exploitatieopzet aan uw raad voorgelegd tijdens de beeldvormende

vergadering. In deze vergadering werd meermaals verwezen naar onze gemeentelijke grondbeleidsnota en in hoeverre hiervan zou worden afgeweken. In de betreffende nota is onder meer bepaald dat de verkoopprijzen voor gemeentelijke woningkavels € 212,56/m² excl. btw bedraagt en voor starters een kavelprijs van € 118,56/m² excl. btw geldt. In de grondnota is tevens bepaald dat burgemeester en wethouders een afwijkende prijs kunnen hanteren voor sociale woningbouw.

Verwijzend naar het voorgaande hebben wij een prijsaanbieding van € 115,--/m² en 71,16/m² (beide excl. btw) ontvangen. De prijsaanbieding van € 115,--/m² ligt kort bij de grondprijs die wij voor starters hanteren. Op de totaal exploitatie (871m² voor sociale woningbouw) leidt dit tot een verschil van circa € 3.000,--.

Het verschil van Woonpunt zit met name in het segment woningen dat zij voorstelt (tot de 1^e aftoppingsgrens). Hoewel wij een beperkt aanbod hebben aan dit segment, is het niet noodzakelijk om dit lage huursegment aan te bieden om aan de (sociale) woonbehoefte binnen Banholt en onze overige kernen tegemoet te komen. Doordat wij de voorwaarden stellen aan levensloopbestendige woningen zijn deze ook geschikt voor senioren. Indien een duurdere grondprijs wordt gehanteerd, dan zal Woonpunt ook woningen in een duurder sociaal segment aanbieden.

Gelet op de inbreng tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 2 maart jl., stellen wij voor een zo transparant mogelijk grondprijsbeleid te hanteren en ons te conformeren aan de grondprijzen die zijn bepaald in onze gemeentelijke grondbeleidsnota (Nota grondbeleid Eijdsen-Margraten 2012). Aangezien voor sociale woningbouw geen concrete grondprijs is bepaald in deze nota, wordt voorgesteld dezelfde grondprijs te hanteren als voor starterswoningen. Dit betekent dus dat wij na instemming door uw raad de grond voor sociale woningbouw gaan aanbieden voor € 118,56/m² excl. btw. Hiermee wordt een vergelijkbare grondprijs voor sociale woningbouw gehanteerd zoals die ook in de overige "Lijn 50-gemeenten" wordt gehanteerd.

Hoewel het bepalen van deze grondprijs op grond van onze grondbeleidsnota een bevoegdheid is van ons college, stellen wij uw raad voor hiermee in te stemmen (beslispunt 1). De bijgevoegde grondexploitatie-opzet is namelijk hierop gebaseerd en het vaststellen van deze exploitatie (beslispunt 2) is een bevoegdheid van uw raad.

3. Buitenplanse bovenwijkse voorzieningen

In de grondexploitatie zijn geen buitenplanse bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

4. Onderhandelingen met ontwikkelaars

Verwijzend naar de motie kan worden meegedeeld dat geen onderhandelingen met ontwikkelaars hebben plaatsgevonden.

5. Collectief Opdrachtgeverschap

In de motie behorende bij de vaststelling van de woningbouwprogrammering van de onderhavige projecten in Banholt en Sint Geertruid, heeft u het college opgedragen om de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan te bieden.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar bijlage 4 van dit voorstel. Hierna treft u een korte toelichting hierop aan.

Om als ontwikkelaar van hun (groep burgers) project op te kunnen treden, organiseert deze groep zich in een rechtspersoon, zonder winstoogmerk. Vaak is dat een vereniging. Een CPO groep wordt ook wel een bouwgroep genoemd.

In het algemeen kiezen mensen om twee redenen om zelf in collectief verband te bouwen. Dit betreft enerzijds de woonkwaliteit. De mensen kiezen zelf binnen de kaders van de gemeente hoe de woning er uit komt te zien. Anderzijds is de betaalbaarheid (vaak voor starters) een belangrijke drijfveer.

CPO-projecten verschillen in omvang. Er zijn projecten bekend tussen de 6 en 100 woningen. Bij kleine projecten is het financieel voordeel minder maar kan er snel geschakeld worden. Bij een grote groep kost de organisatie en onderlinge afstemming relatief veel tijd.

Om een CPO-traject goed te laten verlopen is begeleiding van het proces zeer belangrijk. In veel CPO-trajecten wordt gewerkt met een professionele procesbegeleider. Iemand die het eerste aanspreekpunt is voor de bouwgroep en die de bouwgroep begeleidt in het proces, bijvoorbeeld bij de keuze van een architect, de selectie van een aannemer etc.

Hoofdpijnen CPO woningbouwlocatie Mheerderweg Noord

Uitgaande van het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma wordt momenteel gedacht om de 5 sociale huurwoningen en de 3 vrije bouwkavels buiten de CPO te laten. Het opnemen van 5 sociale huurwoningen in een CPO is mogelijk, maar dit betekent dat de betreffende woningcorporatie mee moet doen in de CPO. Dit heeft geen meerwaarde, omdat op grond van het woningbouwprogramma en de verkaveling behorende bij de grondexploitatie, het aantal en de situering van de sociale huurwoningen vast staat. Tevens wordt in overweging genomen om de 3 vrije bouwkavels eveneens buiten de CPO houden. In de vrije bouwkavels zijn over het algemeen mensen geïnteresseerd die individueel hun woning willen realiseren.

Uw raad wordt t.z.t. op de hoogte gehouden van het CPO-traject met bijbehorende randvoorwaarden.

6. Openbare inschrijving of prijsvraag uit te schrijven bij niet haalbaarheid CPO voor projectmatige woningbouw.

Gezien hetgeen is toegelicht onder punt 5, is dit op dit moment (nog) niet aan de orde.

Toelichting op planologische procedure(s).

Op grond van het bestemmingsplan Banholt is woningbouw op de locatie Mheerderweg-Noord in Banholt rechtstreeks mogelijk. Omdat er in het verleden stroken grond op deze locatie aan bewoners wonende aan Pastoor Rohrstraat en de Mheerderweg zijn verkocht was het noodzakelijk om de verkaveling enigszins aan te passen. Hierdoor is het niet voor alle woning mogelijk om deze geheel passend binnen de bouwgrenzen/bouwvlakken te realiseren. Planologisch kan hieraan medewerking worden verleend door de toepassing van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Dit wordt ook wel een kruimelgeval voor bijbehorende bouwwerken – uitbreiding hoofdgebouw genoemd. Op deze omgevingsvergunning is de reguliere procedure van toepassing (8 weken). Het college is het bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning(en) te verlenen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”, de lokale woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025”, het raadsbesluit van 10 december 2019 incl. EML amendement en de CDA motie.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Niet van toepassing t.a.v. dit voorstel.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Financiële aspecten

Zie bijgevoegde grondexploitatie opzet inclusief voetnoot geschiedenis.

Budgetrecht Raad – Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In de beeldvormende raadsvergadering van 2 maart 2020 is de vraag gesteld of op grond van het BBV een kloppende grondexploitatie moet worden voorgelegd. Met andere woorden of de nu voorliggende grondexploitatie voldoet aan het BBV.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast (mede op basis van een bestemmingsplan). De raad stelt meestal budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting.

Apart budgetten beschikbaar stellen is niet expliciet nodig als de autorisatie van de (deel)budgetten is geregeld in het kader van de begrotingscyclus. Jaarlijks wordt dan een (deel)budget vrijgegeven en vastgesteld door opname in de begroting. Omdat de baten en lasten van de grondexploitaties op jaarschijfniveau via de rekening van baten en lasten worden begroot en verantwoord, geldt het budgetrecht op het niveau van de jaarschijf zoals vastgesteld in de begroting. Volgens de Gemeentewet is er sprake van een onrechtmatigheid wanneer een afwijking (veelal een overschrijding van lasten en onderschrijding van baten) op deze jaarschijf wordt gerealiseerd. De weging van deze onrechtmatigheid is vervolgens afhankelijk van de gemaakte afspraken met de raad en de passendheid van de afwijking binnen de door de raad vastgestelde grondexploitatie.

In het verleden hebben er afboekingen plaatsgevonden (zie voetnoot grondexploitatieopzet) van de reeds aanwezige boekwaarde van de toenmalige grondexploitatie. Deze boekwaarde bestond uit aangekochte gronden, plan- en advieskosten, bijgeschreven rente. Het BBV schrijft niet voor hoe in dezen gehandeld dient te worden ten aanzien van de betreffende gronden in een nieuw op te starten grondexploitatie voor het betreffende gebied

Hierbij zijn er bedrijfseconomisch twee mogelijkheden:

1. Gronden inbrengen tegen boekwaarde, welke momenteel (a.g.v. afboekingen) € 0,- is;
2. Gronden inbrengen tegen een – nader te bepalen - inbrengwaarde

Bij keuze voor optie 1 hoeft er géén interne overboeking / boekresultaat verwerkt te worden, aangezien de oude grondexploitatie geheel is afgeboekt.

Bij keuze voor optie 2 ontstaat er in het lopende jaar een incidenteel positief boekresultaat ter grootte van de waarde waarvoor de toekomstige grondexploitatie “belast” wordt. Per saldo dus “lood om oud ijzer”

In de nu voorliggende exploitatieopzet heeft uitwerking volgens optie 1 plaatsgevonden.

Bovenstaande twee opties zijn aan de accountant (Q-concepts) voorgelegd. De accountant geeft aan dat het inbrengen van grond tegen boekwaarde vrijwel altijd gebruikelijk is bij gemeentelijke grondexploitaties.

Personele aspecten

De werkzaamheden ten behoeve van dit project worden projectmatig uitgevoerd.

Planning, uitvoering en evaluatie

Beeldvormende vergadering op 2-3-2020.

Oordeelsvormende vergadering op 6-5-2020.

Besluitvormende vergadering op 6-5-2020.

Op basis van de vastgestelde grondexploitatie inclusief bijbehorende verkavelingsopzet door uw raad zal een civieltechnisch plan worden opgesteld in het kader van het bouwrijp maken van deze woningbouwlocatie. Tevens zullen de randvoorwaarden voor het collectief opdrachtgeverschap (CPO) verder uitgewerkt worden.

Met betrekking tot de grondexploitatie voor het woningbouwplan Karreweg fase II streven wij ernaar om deze grondexploitatie in de raadsvergadering van 14 juli 2020 ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

Woningbouwcorporaties

Direct na vaststelling van de grondprijs voor sociale woningbouw door uw raad zullen wij als college de vier woningbouwcorporaties (Servatius, Maasvallei, Woonpunt en Stichting Voerendaal) nogmaals benaderen maar nu met de concrete vraag of zij voor een prijs van € 118,56 m2 exclusief Btw conform de door uw raad vastgestelde woningbouwprogrammering voor Banholt en Sint Geertruid (december 2019) bereidt zijn om 5 woningen in de sociale-huursector (woningen met een huurprijs van maximaal € 737,14 = liberalisatiegrens) op beide locaties te realiseren (levensloop bestendige sociale huurwoningen die bij uitstek geschikt zijn voor senioren).

Op deze manier wordt ook richting de woningbouwcorporaties op een uniforme en transparante manier gehandeld.

Communicatie

Niet van toepassing

Maatschappelijke effecten

Woningbouw op de locatie Mheerderweg Noord in Banholt voorziet in een woonbehoefte van deze kern.

Risico's

Grondexploitatie

De grondexploitatie is gemaakt op reële aannames en daarvoor gelde kengetallen (richtcijfers). Uiteraard kan door onvoorziene omstandigheden het saldo van de grondexploitatie bijgesteld dienen te worden.

Woningbouwcorporaties

Mocht het realiseren van 5 huurwoningen in de sociale-huursector niet mogelijk zijn dan is voorzien in het realiseren van 4 extra starterswoningen (zie grondexploitatieopzet en Verkaveling Mheerderweg-Noord variant starterswoningen i.p.v. huurwoningen sociale sector).

Omdat het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein (oppervlakte 4 starterswoningen gelijk aan oppervlakte voor 5 huurwoningen) gelijk blijft en voor 5 starterswoningen dezelfde grondprijs per m2 (€ 118,56 exclusief Btw) wordt gehanteerd blijft de opbrengst van de grondexploitatie hetzelfde.

Termijn ontwikkeling en realisering woningbouw

Over het algemeen is de ervaring dat CPO trajecten gemiddeld langer duren als woningbouwprojecten die op de traditionele manier tot stand komen. Dit heeft te maken dat de leden van de CPO bouwgroep het over alle keuzes die te maken zijn overeenstemming dienen te hebben.

Het college van Eijsden-Margraten
De secretaris, De voorzitter,

Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende en Oordeelsvormende vergaderingen;

Besluit:

1. In navolging van de Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012 een gemeentelijke grondprijs van € 118,56 m2. voor sociale woningbouw vast te stellen. Dit gelijk aan de prijs die voor starterswoningen wordt gehanteerd.
2. De grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan van het de woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 mei 2020.

De griffier,

Mr. Marc Verbeet

De voorzitter,

Dieudonné Akkermans