

Onderwerp: Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster

Ons kenmerk: 2021-013238 Woongaard Elst Centraal

Nummer.

Elst 14 februari 2023,

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De financiële voorziening ten behoeve van aankoop van de percelen De Woongaard te verhogen met € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023;

2. Inleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling Elst Centraal is in de afgelopen jaren een aantal besluiten genomen die uitgangspunt vormen voor de wijze van ontwikkeling van de locaties Het Klooster en De Woongaard.

Op 1 oktober 2019 heeft u de locaties Het Klooster en De Woongaard binnen Elst Centraal aangewezen als de meest kansrijke ontwikkellocatie voor een Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) behorend bij het college- en raadsvoorstel 'Nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster (19rv000075).

Op 1 oktober 2019 heeft u met het raadsbesluit (19rb000086) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst het 'Quick scan Locatieonderzoek' (19bij09669) vastgesteld. Hierin staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is ten behoeve van woningbouw.

Op 24 november 2020 hebben de betrokken grondeigenaren (verenigd in de Vof Westeraam II) en de gemeente op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de toedeling van gronden gelegen binnen locatie Het Klooster en De Woongaard. De afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II hebben geleid tot een gewijzigde ontwikkelingsstrategie. Een en ander zoals opgenomen in de actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (20int05169) en de grondexploitatie Elst Centraal – Rijnstate Oost (20bij14358) behorend bij het college- en raadsvoorstel voor Elst Centraal (20rv000115).

Op 5 oktober 2021 heeft u met het raadsbesluit (21rb000072) 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. De afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II (21bij11744) (bijgevoegd als bijlage) hebben geleid tot een

vastgestelde grondexploitatie voor locatie De Woongaard (21bij11873) passend binnen de kaders van de actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (20int05169).
(note: deze grondexploitatie is omgezet naar een voorziening)

Locatie De Woongaard

In het voorliggende voorstel wordt aan u een overeenkomst voorgelegd waarin afspraken worden gemaakt met Vof Westeraam II over aankoop van hun gronden op locatie De Woongaard ten behoeve van het MFSC en waarin tevens een optie wordt gegeven voor koop van locatie De Helster.

3. Doel en beoogd effect

Door het aangaan van deze overeenkomst verkrijgt de gemeente grond voor de bouw van het Multifunctionele Sportcentrum met zwembad en de ontwikkeling van het educatiecluster op locatie De Woongaard, zoals opgenomen in de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal.

In ruil hiervoor krijgt Vof Westeraam II de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen op locatie De Helster nadat verplaatsing van het zwembad en de sporthal een feit is.

4. Argumenten

1.1 Om de koopovereenkomst te kunnen effectueren vragen wij u extra budget beschikbaar te stellen.

Voor de aankoop is reeds een voorziening 'De Woongaard' vastgesteld ter hoogte van € 1.034.250. Op 28 mei 2020 heeft Steenhuijs taxateurs een taxatierapport uitgebracht betreffende de marktwaaarde van percelen gelegen in het plangebied "De Woongaard" en "Het Klooster" te Elst, gemeente Overbetuwe. Op 5 oktober 2022 hebben zij een hertaxatie verricht betreffende diezelfde percelen. Met de laatste actualisatie van het prijspeil in het taxatierapport 'Marktwaaarde percelen ruwe bouwgrond in plangebied Het Klooster en De Woongaard te Elst' van Steenhuijs taxateurs, is de voorziening 'De Woongaard' echter te laag. Het bedrag overstijgt de bevoegdheid van het college en u bent hiervoor het aangewezen orgaan.

Zie hiervoor paragraaf Financiën.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De huidige voorziening 'VZ 21048 De Woongaard' betreft € 1.034.250,-.

Uit het taxatierapport van 5 oktober 2022 'Marktwaaarde percelen ruwe bouwgrond in plangebied Het Klooster en De Woongaard te Elst' van Steenhuijs taxateurs blijkt dat de waarde van Locatie De Woongaard € 1.441.685,- bedraagt, zoals opgenomen in de bijgevoegde koopovereenkomst. Om de koopovereenkomst te kunnen effectueren dient de voorziening 'De Woongaard' verhoogt te worden door middel van een extra storting van € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023. Deze aanvullende storting zal worden verwerkt in het lopende boekjaar 2023.

Actualisatie prijspeil

Op 5 oktober 2022 heeft Steenhuijs taxateurs een taxatierapport uitgebracht betreffende de marktwaarde van percelen gelegen in het plangebied “Het Klooster” te Elst, gemeente Overbetuwe. Dit rapport betreft een actualisatie van het prijspeil van de eerdere taxatie op 28 mei 2020, dat ten grondslag ligt aan de huidige grondexploitatie. De actualisatie van het prijspeil heeft geleid tot een toename van de waarde van de grond.

Voor wat betreft plangebied “Het Klooster” is de marktwaarde toegenomen van € 40 naar € 72 per m² en voor “De Woongaard” is de marktwaarde toegenomen van gemiddeld € 49 per m² naar € 85 per m². In de periode mei 2020 tot september 2022 zijn zowel de woningprijzen als de stichtingskosten van woningen immers sterk gestegen.

Zie voor een nadere toelichting en cijfermatige onderbouwing van de verschillen tussen de taxaties van 2020 en 2022 de bijlage 3 Notitie verschillenanalyse Taxatierapport marktwaarde percelen ‘Het Klooster’.

7. Duurzaamheid

De aankoop en verkoop van gronden heeft geen invloed op duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van locatie De Woongaard zal dit aspect wel worden meegenomen in de beoordeling van de plannen. Hetzelfde geldt voor de toekomstige ontwikkeling van locatie De Helster.

8. Vervolg

Planning

Nadat ingestemd is met de overeenkomst en u besloten heeft over ophoging van het budget, kan de bestemmingsplanprocedure starten voor de bouw van het MFSC.

Tegelijkertijd zal door de gemeente worden gestart met het maken van een ontwikkelvisie voor de ontwikkeling op locatie De Helster.

Globaal ziet de concept planning er als volgt uit:

Q2 2023 starten opstellen ontwikkelvisie locatie De Helster

Q2 2023 ontwerpbestemmingsplan MFSC in college

Q2 2023 ter inzagelegging 6 weken

Q3 2023 bestemmingsplan in college

Q4 2023 raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan MFSC

Q4 2023 onherroepelijk bestemmingsplan MFSC

Communicatie

Er zal communicatie plaatsvinden met de Vof Westeraam over het door u genomen besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is de initiatiefnemer voor het ontwikkelen op locatie De Woongaard. De gemeente is initiatiefnemer voor het maken van de ontwikkelvisie voor locatie De Helster. Gedurende de uitwerking betreffende de ontwikkelvisie, zal de gemeente de participatie met de bewoners en belangenorganisaties op zich nemen.

Indien de Vof Westeraam II gebruik maakt van de optie uit de overeenkomst, is de Vof Westeraam II één van de initiatiefnemers voor de uitwerking betreffende de woningbouwontwikkeling op locatie De Helster.

