

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beschikbaarstelling werkkrediet ten behoeve van CPO-project Duurzaam Wonsick te Wijchen.

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

Voor het voorfinancieren van de gemeentelijke plankosten ten behoeve van het woningbouwproject CPO – Duurzaam Wonsick, een werkkrediet van €50.000,- ten laste van de Algemene Reserve beschikbaar te stellen en een grondexploitatie te openen.

Aanleiding

De gemeente is eigenaar van een perceel grond in de hoek van de Sleedoornweg en de Kelvinstraat te Wijchen. Deze locatie maakte in het verleden deel uit van het exploitatieplan Hofsedam. Er zijn pogingen gedaan om kavels te verkopen aan particulieren. Vanwege de crisis is dat toentertijd niet gelukt. Conform de uitgangspunten van de woonvisie willen we als gemeente 7 tot 10 woningen ter plaatse mogelijk maken. Er is recent een groep mensen opgestaan die in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een woningbouwproject wil realiseren op deze locatie. Het gaat hierbij om starters, senioren en doorstromers. Tot op heden bestaat de vereniging Duurzaam Wonsick uit zeven gezinnen. Met de vereniging zijn in de intentieovereenkomst vergelijkbare afspraken gemaakt als met de CPO-vereniging in Bergharen. In de intentieovereenkomst zijn heldere afspraken gemaakt als het gaat om wederzijdse inspanningen en intenties. Om als gemeente in het kader van de grondexploitatie voorbereidende werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een werkkrediet noodzakelijk.

Gewenst resultaat

Met het krediet kunnen voorbereidende werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de realisatie van woningbouw op de locatie nabij Sleedoornweg / Kelvinstraat te Wijchen .

Argumenten

1.1 Om het proces van planbegeleiding bij de opstart te faciliteren dient een werkkrediet beschikbaar te komen waaruit de gemeentelijke plan- en begeleidingskosten kunnen worden gefinancierd.

Als het gaat om kosten dient u bijvoorbeeld te denken aan het archeologisch vooronderzoek, inbrengwaarde grond , een planschaderisico analyse en het opstellen van de grondexploitatie. Al deze kosten worden later in de grondexploitatie (GREX) verrekend.

1.2 Zodra de locatie daadwerkelijk in ontwikkeling gaat dient er een grondexploitatie geopend te worden.

In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw en woon-rijp maken en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten. Deze grondexploitatie wordt bij u ter goedkeuring voorgelegd.

Tegenargumenten en risico's

1.1. De gemeente neemt een (beperkte) risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.

De gemeente zal de plankosten voorfinancieren. De plankosten kunnen later ingebracht worden in de GREX. Het risico is beperkt, omdat er reeds sprake is van een opgerichte CPO vereniging en de toekomstige kopers al in beeld zijn.

Financiële gevolgen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten middels een werkkrediet van € 50.000,- Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve. Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwrijpe kavels aan de deelnemers van de CPO vereniging. Bij deze grondexploitatie zal rekening moeten worden gehouden met een bedrag van € 171.728,92 zijnde het bedrag waarvoor een perceel van 3110m² binnen het gebied is geactiveerd. Dit bedrag moet worden ingebracht in de grondexploitatie. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal dient te zijn. Omdat er sprake is van voorfinanciering wordt bij vaststelling van de GREX het bedrag van € 50.000,- als het ware weer 'teruggeboekt' naar de Algemene Reserve.

Communicatie

De leden van CPO vereniging Duurzaam Wonsick zullen de plannen presenteren aan de omgeving en overige belangstellenden. Bij het proces om te komen tot een bestemmingsplan zal de gebruikelijke procedure doorlopen worden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na de formele ondertekening van de intentieovereenkomst is een vervolgstap in het proces om – na archeologisch onderzoek - samen met de CPO vereniging te komen tot een exacte locatiekeuze en een eerste stedenbouwkundige opzet. Dat is de basis voor de herziening van het bestemmingsplan en parallel daaraan de verdere uitwerking van het plan. Wanneer het plan economische rendabel is wordt er een samenwerkingsoverkomst tussen de gemeente en CPO vereniging Duurzaam Wonsick gesloten.

Overleg

Er is overleg geweest met het bestuur van de CPO vereniging Duurzaam Wonsick

Collegevoorstel

Advies

Financiën: akkoord

Gebiedsontwikkeling: akkoord