

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Aanvraag voorbereidingskrediet voor CPO-project in Bergharen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Voor het CPO-woningbouwproject de Steenuil, tussen de Wijksestraat en CPO-project de Rivierduin, een voorbereidingskrediet van €30.000,- beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten.
2. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex). Bij het niet tot stand komen van een haalbare grex de Algemene Reserve in te zetten als dekking.

Aanleiding

De behoefte aan en vraag naar nieuwe woningen in de kleine kernen keert regelmatig terug. Drie inwoners van de kern Bergharen hebben nu het initiatief genomen om – gehoord de dringende behoefte aan starterswoningen – zich daar op vrijwillige basis hard voor te maken. Eerder hebben zij ervaring opgedaan met de realisatie van Schaarweide en nu willen zij hun schouders zetten onder woningbouw voor vooral starterswoningen voor de jeugd van Bergharen en Hernen. De gedachte startte bij hun eigen kinderen die een woning zochten, meer geïnteresseerden volgden via de voetbalvereniging en daarop volgde de vraag aan de gemeente naar mogelijkheden voor woningbouw voor starters op de nu beoogde locatie.

Om de genoemde behoefte breed uit te vragen heeft de leefbaarheidsgroep Bergharen, Hernen, Leur op 30 november 2020 een informatiebijeenkomst georganiseerd waar zij de drie initiatiefnemers voorstelden. En deze hun plannen voor de beoogde locatie vervolgens presenteerden aan circa 40 belangstellenden. Na een vervolgbijeenkomst op 28 april 2021 hebben 25 mensen – voornamelijk uit Bergharen of Hernen – zich opgegeven. Meer dan voldoende, en vooral - zoals verwacht - bij de starters. Er is dus gelijk al een reservelijst met kandidaten.

Vanaf het begin was duidelijk dat de lokale behoefte leidend is voor eventuele vervolgstappen. De gemeente heeft in Bergharen een grondpositie tussen de Wijksestraat en project de Rivierduin. In de gesprekken met de initiatiefnemers is aangegeven dat deze locatie beschikbaar is voor woningbouw (dorpsontwikkelingsplan Bergharen 2011), maar dat dat geen verplichting is. Naast de aangetoonde behoefte moet het ook haalbaar blijken in stedenbouwkundige en financiële zin. In de intentieovereenkomst met de CPO-vereniging staat daarom een 'einddatum' waarbinnen gezamenlijk de haalbaarheid van het plan kan worden onderzocht. Op dit moment is sprake van een plan voor 12 starterswoningen, 4 vrijesectorwoningen en 3 levensloopbestendige woningen. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de woonvisie en ook vanuit financiële haalbaarheid voor het plan.

Voor de begeleiding van het project richten de initiatiefnemers een stichting op. Deze stichting fungeert als procesbegeleider voor de vereniging. Vereniging en gemeente werken in samenspraak met de stichting, omwonenden en adviseurs aan dit woningbouwproject.

Eerdere en relevante besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
25 mei 2021	Collegebesluit over principeakkoord voor dit woningbouwproject. Z/21/062208
4 juli 2019	Een grondexploitatie openen voor CPO project de Rivierduin (ten noorden van het nu voorliggend project) Z/18/015734

Gewenst resultaat

We geven invulling aan de woningbehoefte – voornamelijk starters - in Bergharen door het project CPO de Steenuil te ondersteunen, hiervoor een gemeentelijke ontwikkellocatie beschikbaar te stellen en de eerste plankosten voor te financieren.

Argumenten

- 1.1 *Om het proces van planbegeleiding bij de opstart te faciliteren dient een voorbereidingskrediet beschikbaar te komen waaruit de eerste plan- en onderzoekskosten kunnen worden gefinancierd.*
Het voorbereidingskrediet is nodig om in de eerste fase het plangebied scherper af te bakenen en de haalbaarheid van het project te gaan onderzoeken. Het is bekend dat het foeragegebied voor de steenuil gecompenseerd moet worden. Hoeveel? Waar? Dat moet onderzocht worden. Welke financiële kosten en baten zijn er? Daarvoor wordt een concept-grondexploitatie opgesteld en een planschaderisico analyse. Ook is specialistisch juridisch advies nodig. Voor de uitvoering en begeleiding hiervan worden ambtelijke uren in rekening gebracht. Nota bene: archeologisch proefsleufonderzoek speelt hier niet. Dat is al bij de voorbereiding voor CPO de Rivierduin gedaan en het is bekend waar de archeologische waarden in de bodem zitten.
- 2.1 *Zodra de plannen haalbaar blijken en de locatie in ontwikkeling gaat dient er een Grondexploitatie geopend te worden.*
In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw en woonrijp maken en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten. De CPO-vereniging spant zich in om haar eigen woningen te ontwikkelen en koopt daarvoor de benodigde bouw kavels van de gemeente. Voor een beslissing over het openen van een grondexploitatie komen wij eind 2021 bij u terug.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *De gemeente neemt een (beperkte) risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.*
De gemeente zal de eerste plankosten voorfinancieren. Die plankosten kunnen later ingebracht worden in de GREX. Het risico is beperkt, omdat de toekomstige leden van de vereniging in oprichting reeds bekend zijn. Daarmee zijn de

Openbaar

Zaaknummer: 62208

toekomstige kopers van de bouw kavels dus ook in beeld. Mocht een lid uitvallen dan zoekt de vereniging zelf naar een nieuw lid. Met de aangelegde reservelijst en de huidige woningmarkt levert dat een te verwaarlozen risico voor de gemeente.

Financiële gevolgen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de eerste plankosten middels een voorbereidingskrediet van € 30.000,- 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. Uitgangspunt is een minimaal budget neutrale grondexploitatie. Dat spreekt de gemeente vooraf in een overeenkomst met de vereniging af.

De incidentele kosten ad € 30.000 worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. Bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie worden de kosten gedekt uit de algemene reserve.

Communicatie

We communiceren de uitkomst van dit besluit met de CPO-vereniging en hun procesbegeleiders.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing

Uitvoering of Vervolgstappen

Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet stelt u ons in staat om de haalbaarheid van het project te onderzoeken. Wat we daarvoor gaan doen staat onder argument 1.1 genoemd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing