

Raadsinformatienota

Onderwerp	: Kromstraat / beantwoording motie		
Raadsvergadering	: 11 november 2021	Agendapunt	: xx
Portefeuillehouder	: J.P.M. de Waal	Datum	: 19 oktober 2021
Bestuurlijk kader	: Programma Ruimte	Zaaknummer	: Z21.02589

Bijlagen

1. Concept tekening woonrijp maken variant 1: 3 bouwkavels
2. Concept tekening woonrijp maken variant 2: 10 starterswoningen
3. Concept grondexploitatie variant 1: 3 bouwkavels TER INZAGE BIJ GRIFFIE
4. Concept grondexploitatie variant 2: 10 starterswoningen TER INZAGE BIJ GRIFFIE

Inleiding:

De raad heeft in de vergadering van 30 september jl. het college verzocht om:

1. De mogelijkheid te onderzoeken voor de bouw van starterswoningen aan de Kromstraat te Hoogerheide waaronder:
 - a. Een financieel voorstel aan te bieden v.w.b. de verkoopwaarde van de bouwgrond
 - b. Een raming van de kosten voor de eventuele bestemmingsplanherziening
2. Een maximumbedrag aan de verkoopwaarde van de woningen vast te stellen
3. Deze antwoorden aan de raad aan te bieden voor eind oktober a.s., zodat dit nog met de komende begrotingsbehandeling in november kan worden meegenomen.

Kernboodschap

Naar aanleiding van de ingediende motie is onderzoek gedaan naar twee ontwikkel-varianten voor de Kromstraat. Het betreft een variant voor 3 bouwkavels en een variant met 10 starterswoningen. Het college ziet mogelijkheden om de variant starterswoningen te realiseren en een mogelijk exploitatietekort te beperken door de locatie via een tender in de markt te zetten.

Stand van zaken

Als bijlagen zijn twee concept grondexploitaties opgesteld met bijbehorende uitwerkingen voor de indeling van de bouwkavels met bijbehorende parkeeroplossing.

- Variant 1: 3 bouwkavels
Deze variant was al in voorbereiding voordat het college verzocht is om een onderzoek te starten naar starterswoningen op de locatie. In deze variant zijn drie bouwkavels uitgewerkt van ruim 500 m2.
- Variant 2: 10 starterswoningen
In deze variant zijn 10 starterswoningen uitgewerkt, waarvan twee woningen ruimer opgezet zijn, zodat er ruimte is voor parkeren op eigen terrein of het levensloopbestendig maken van de woning.

Antwoorden motie

1. De mogelijkheid te onderzoeken voor de bouw van starterswoningen aan de Kromstraat te Hoogerheide waaronder:

- a. Een financieel voorstel aan te bieden v.w.b. de verkoopwaarde van de bouwgrond

Antwoord: De verkoopwaarde voor de bouwgrond is voor variant 1 (3 bouwkavels) € 525.000 en voor variant 2 (10 starterswoningen) € 350.000. Het verschil zit in de hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied bij de variant van de 10 starterswoningen en daarmee samenhangend de kleinere oppervlakte uitgeefbare grond.

- c. Een raming van de kosten voor de eventuele bestemmingsplanherziening

Antwoord: De kosten voor de planologische procedure zijn geraamd op € 10.000. Deze kosten zijn verwerkt in de concept grondexploitaties.

2. Een maximumbedrag aan de verkoopwaarde van de woningen vast te stellen

Antwoord: door de geraadpleegde taxateur is vastgesteld dat bij een grondprijs van € 30.000 een prijs van € 225.000 voor een tussenwoning realistisch is. De prijs voor een hoekwoning ligt hoger, namelijk op ongeveer € 250.000.

3. Deze antwoorden aan de raad aan te bieden voor eind oktober a.s., zodat dit nog met de komende begrotingsbehandeling in november kan worden meegenomen.

Antwoord: deze raadsinformatienota is 21 oktober verzonden.

Financiën

Variant 1 (3 bouwkavels) komt uit op een financieel verlies van ca. € 145.000.

Variant 2 (10 starterswoningen) komt uit op een financieel verlies van ca. € 360.000.

De in beide varianten opgenomen opbrengsten van de te verkopen grond wijken af van het door de raad vastgestelde 'grondprijzenbeleid 2019-2023'.

Bij een verliesgevende grondexploitatie dient het verlies direct genomen te worden. Het nemen van het verlies gebeurt in het jaar dat de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt. Het verlies kan op twee manieren worden verwerkt, t.w.:

- via een (niet-herstelbare) afboeking;
- via het treffen van een voorziening.

Beide manieren leiden tot hetzelfde resultaat. De voorkeur gaat uit naar het treffen van een voorziening. Voordeel van een voorziening is, dat gedurende de looptijd van het plan de voorziening bijgesteld kan worden naar gelang de financiële ontwikkelingen van de grondexploitatie.

Grondexploitaties

Om de mogelijkheid uit te sluiten dat derden voordeel kunnen halen uit deze informatie uit te sluiten is ervoor gekozen om de twee concept grondexploitaties vertrouwelijk ter inzage te leggen bij de griffie.

Vervolgstappen

Het college heeft de raad gehoord en spreekt de voorkeur uit om voor het project de variant met 10 starterswoningen, met duidelijke kaders, in de markt te zetten en eventueel een deficit op de grondopbrengst te nemen. Het college is bereid uw raad daar een voorstel voor te doen.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
de secretaris,	de burgemeester,
A.P.E. Baart MBA	drs. J.J.C. Adriaansen