

**Verwerving perceel aan de Heer Janstraat in Heerjansdam
12 mei 2020**

2020-16028

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 van de gemeentewet te besluiten tot:

Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 525.000,00 voor de verwerving van een perceel aan de Heer Janstraat te Heerjansdam en het verder uitwerken van de woningbouwplannen op de genoemde locatie.

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Pierre van Bekkum
telefoon: 078 770 36 89
e-mail: p.van.bekkum@zwijndrecht.nl
bijlagen: Specificatie krediet (vertrouwelijk)
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

De woningbouwvereniging Heerjansdam (WBV HJD) heeft in 2017 haar bezit op de locatie Heer Janstraat (14 stuks sociale huurwoningen) gesloopt. Voor de herontwikkeling van deze locatie met 16 vrije sector koopwoningen heeft de WBV HJD een stedenbouwkundige verkenning opgesteld die via ons Ruimtelijk Intake Team met de gemeente Zwijndrecht is afgestemd. Om het bouwprogramma te laten ontwikkelen was de WBV HJD voornemens om de naastgelegen gronden van de gemeente aan te kopen. De wettelijke beperkingen die de nieuwe Woningwet 2015 oplegt aan de woningcorporaties als het gaat om commerciële activiteiten hebben de WBV HJD aanleiding gegeven om haar verkenning en besluiten (voor het ontwikkelen van woningen) op deze locatie in te trekken en haar grondpositie aan de gemeente te koop aan te bieden. Na de aankoop kan de gemeente de herontwikkeling oppakken.

Het college heeft onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad besloten tot de aankoop van het perceel van de WBV HJD aan de Heer Janstraat te Heerjansdam. Wij stellen u voor om in te stemmen met deze aankoop en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen.

Tevens vragen wij krediet aan om de voorbereiding van een woningbouwontwikkeling aan de Heer Janstraat te Heerjansdam op te pakken. Hierbij willen wij onderzoeken of op deze bouwlocatie invulling gegeven kan worden aan de motie 'Eerste bewoner, Eerste verkoopprijs' die uw raad bij de behandeling van de woningbouwstrategie op 14 mei 2019 heeft aangenomen.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

n.v.t.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een krediet voor de aankoop van het perceel van de WBV HJD aan de Heer Janstraat en de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1. Door de aankoop van het perceel kan de woningbouwontwikkeling vlot getrokken worden.

De ontwikkeling van koopwoningen door corporaties is in de nieuwe Woningwet 2015 als een commerciële activiteit aangemerkt waaraan strenge eisen gesteld worden die de herontwikkeling van deze locatie dreigen te stagneren.

Door het perceel aan te kopen ontdoen wij de WBV HJD van een activiteit die niet tot hun kerntaken behoort en kunnen we de ontwikkeling van deze locatie in de kern van Heerjansdam, die al lange tijd braak ligt, in versnelling brengen. De koopsom is door ons getoetst en we vinden dit een marktconforme prijs.

1.2. Deze locatie biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de motie 'Eerste bewoner, Eerste verkoopprijs'.

Onze woningbouwstrategie richt zich op nieuwbouw van middeldure en dure koopwoningen om tot evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht te komen. Bij de behandeling van de woningbouwstrategie op 14 mei 2019 heeft uw raad een motie aangenomen waarin u het college vraagt om een voorstel voor een pilot waarbij minstens tien nieuwbouwwoningen met een verkoopprijs VON tot € 225.000 worden verkocht aan de eerste koper met de plicht er zelf te gaan wonen als anti-speculatiebeding.

Er zijn niet veel geschikte bouwlocaties die op korte termijn beschikbaar komen voor deze pilot. De bouwlocatie aan de Heer Janstraat lijkt zeer geschikt gezien de specifieke dorpse setting van Heerjansdam met een gebrek aan starterswoningen. Een volledig grondbezit door de gemeente maakt het mogelijk om de woningen zoals bedoeld in de motie in het bouwplan op te nemen.

1.3. Na de aankoop willen we planontwikkeling gelijk oppakken.

De beoogde woningbouwplannen passen in het beleid en de PALT afspraken om het aantal sociale huurwoningen terug te brengen en koopwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Omwille van de voortgang vragen we een krediet aan dat naast de verwervingskosten ook de voorbereidingskosten omvat. De gemeenteraad is bevoegd hiervoor krediet te voteren.

Kantttekeningen/risico's

De inpassing van nieuwbouwwoningen met een verkoopprijs VON tot € 225.000 met een anti-speculatiebeding kan een lagere grondwaarde opleveren.

Om een VON-prijs van maximaal € 225.000 mogelijk te maken zullen er kleinere eengezinswoningen (woonoppervlak maximaal 95 tot 100 m² GBO) in het bouwprogramma opgenomen moeten worden. Deze woningen hebben een lagere grondwaarde dan de woningen in de stedenbouwkundige verkenning op basis waarvan de koopsom is bepaald. Of dit gecompenseerd kan worden door een toename van het aantal woningen is onzeker. De inpassing in de stedenbouwkundige opzet (met een sluitende parkeerbalans) zal dit duidelijk moeten maken.

(Extern) draagvlak

N.v.t. (zie aanpak/uitvoering/evaluatie)

Duurzaamheid

De opbrengst van de grondverkoop wil de WBV HJD inzetten voor het versnellen van de verduurzaming van hun bezit.

De duurzaamheidseisen voor de nieuwbouwwoningen worden in de voorbereidingsfase nader uitgewerkt en aan uw raad voorgelegd.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na uw besluit tot beschikbaar stellen van het gevraagde krediet zal een projectgroep eerst de toepassing van de motie verkennen. Daarna kan met de omgeving gecommuniceerd worden over de nieuwbouwplannen en de voorbereiding voor een wijziging van het bestemmingsplan opgestart worden.

Besluitvorming over het gewijzigde bestemmingsplan, de vaststelling van de grondexploitatie en de aanvraag van een uitvoeringskrediet volgt in een later stadium.

Communicatie/publicatie

Zodra de raad ingestemd heeft met de aankoop en de toepassing van de motie in de stedenbouwkundige opzet verkend is, kan met de omgeving gecommuniceerd worden over de nieuwbouwplannen.

Personeel/organisatie/SCD

Voor het project zal een projectteam samengesteld worden. In dit projectteam zijn de afdelingen RO en Realisatie vertegenwoordigd met ondersteuning van de afdeling Inkoop (JKC) en de inhuur van medewerkers van het IBD en iPM.

Financiën

Voor de verwerving van het perceel van de WBV HJD aan de Heer Janstraat te Heerjansdam en het verder uitwerken van de woningbouwplannen op de genoemde locatie vragen wij om een krediet van € 525.000. In de vertrouwelijke bijlage is een specificatie opgenomen. Deze kosten worden gedekt door de opbrengsten uit de grondverkoop. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij een voordelig exploitatieresultaat van € 0,2 tot € 0,3 miljoen (eindwaarde).

Totdat er een grondexploitatie is vastgesteld, worden de voorbereidingskosten geactiveerd als immateriële vaste activa. De rentelasten daarvan komen ten laste van de exploitatie. De voorbereidingskosten voor een grondexploitatie mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven. Na maximaal vijf jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Zo niet, dan worden deze kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. We verwachten de grondexploitatie in 2021 ter vaststelling aan de raad aan te kunnen bieden.