



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2020039
Onderwerp: Vaststelling 1e grondexploitatie van Duivenvoordestraat d.d. april 2020
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 april 2020

Voorstel / besluit:

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 1e grondexploitatie van Duivenvoordestraat d.d. april 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 425.000,- per 1-1-2020;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage Bij20-216 is omschreven;

Inleiding

De gemeente is eigenaar van een stuk grond aan de van Foreeststraat 3 op de hoek met de van Duivenvoordestraat waar voorheen een gymzaal stond, welke eind 2017 is gesloopt. Ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 18-20 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma is de gemeente voornemens deze grond te verkopen aan de ontwikkelaar Carédo Comfortwonen B.V.. Tevens is er door de ontwikkelaar, de gemeente en omwonenden gezamenlijk invulling gegeven aan een groenplan mede gebaseerd op de door de gemeenteraad aangenomen motie "Groenewand".

De beoogde grondverkoop zal geëffectueerd worden middels een koop- en realisatieovereenkomst welke naar verwachting in juni 2020 ondertekend zal worden. De overeenkomst is hiermee een sluitstuk van langlopend ontwikkeltraject en een langlopend juridisch traject. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en de overeenkomst met Carédo Comfortwonen zover gevorderd dat wij uw College de 1e sluitende grondexploitatie (grex) ter goedkeuring kunnen aanbieden. Vervolgens kan het raadsvoorstel en –besluit ter vaststelling worden aangeboden aan commissie en raad.

De grex zal jaarlijks worden herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Beoogd effect

Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om nog dit jaar budgetten beschikbaar te stellen voor het bouwrijpmaken van de gronden die benodigd zijn voor de beoogde ontwikkeling ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 18-20 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma van het appartementencomplex.

Argumenten

1.1 De ingerekende opbrengsten passen binnen bestaande kaders.

Er is inmiddels overeenstemming met de ontwikkelaar Carédo Comfortwonen over de hoogte van de totale grondsom. De specificatie hiervan is gebaseerd op marktconforme prijzen vanuit vergelijkbare ontwikkelingen in Heerhugowaard en op onze gemeentelijke grondprijzennota. Onderdeel van het concept is een groenplan voor het verkochte, mede gebaseerd op de door de gemeenteraad aangenomen motie "Groenewand" en is als zodanig geborgd als onderdeel van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat Carédo Comfortwonen voor eigen rekening zorg draagt voor de aanleg van het groenplan op het verkochte en de gemeente zal op haar kosten invulling geven aan het groenplan voor zover zich dat in het openbaar gebied uitstrekt. Voor de aanleg van de uitrit naar de van Duivenvoordestraat is het noodzakelijk dat een laadpaal voor elektrisch aangedreven auto's wordt verplaatst naar een andere plek in het openbaar gebied. De kosten van verplaatsing zijn voor rekening van Carédo Comfortwonen.

1.2 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

1.3 Raad heeft budgetrecht.

Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grex vastgesteld te worden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting.

1.4 Er worden woningen toegevoegd aan de markt

Er wordt op toekomstvaste, inclusieve en duurzame wijze woningen toegevoegd die passen binnen de gewenste nieuwe invulling van de zorgfunctie van Esdégé-Reigersdaal. De cliëntwoningen betreft een uitplaatsing van een huidig cluster op de locatie Reigersdaal. Een bijkomend voordeel van de locatie aan de van Duivenvoordestraat is een vermindering van het cliëntenvervoer en vergroting van de inclusiviteit door de nabijheid van reeds aanwezige dagopvang van Esdégé in Centrum 31 en overige voorzieningen in de nabijheid. Aangezien er bij de ontwikkeling vooraf al rekening gehouden wordt met een op termijn veranderende zorgvraag door de mogelijkheid om de cliëntwoningen om te zetten in reguliere woningen, inclusief passende parkeerbehoefte, is dit een flexibele duurzame ontwikkeling.

De 14 koopappartementen worden als een categorie III woning ontwikkeld met een koopprijs vanaf € 245.000. De doelgroep bestaat uit senioren waarbij deze groep de mogelijkheid geboden wordt om facultatief een aanvullend zorgpakket af te nemen. Door de beschikbaarheid van het zorgpakket en de nabijheid van voorzieningen zijn deze woningen uitstekend geschikt om de doelgroep langer thuis te laten wonen.

Het totale programma komt daarmee op 32 woningen met de volgende verdeling in categorieën:

verdeling in categorieën:	in aantallen	in %
categorie cliëntwoningen	18	56%
categorie III koop vanaf € 245.000,-	14	44%
Totaal aantal eenheden	32	100%

Kanttekeningen

1.1. Risico's

Een ontwikkeling als deze brengt niet veel risico's met zich mee; de looptijd van het plan is 3 jaar en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

Prijrisico

Aangezien de beoogde verkoop gepland staat voor dit jaar is het prijrisico erg klein.

Afzetrisico

Het risico op vertraging is aanwezig en komt voort uit de inschatting dat er op de ingediende omgevingsvergunning bezwaar gemaakt zal worden. Aangezien de ondertekening van de koopovereenkomst en de levering van de grond pas na de onherroepelijke vergunningverlening plaats zal vinden en i.c.m. het moeizaam verlopen traject bestemmingsplan is dit een denkbaar risico, echter met een verwaarloosbaar financieel effect. Vanwege het ontbreken van

verkoopdrempels in de concept koopovereenkomst vloeien voor de gemeente geen risico's uit voort.

Stikstofproblematiek

Vooralsnog zijn er geen projecten in de gemeente die onoverkoombare hinder ondervinden van de stikstofproblematiek. Dit heeft met name te maken met de afstand tussen de gemeente en de Natura 2000 gebieden, waardoor de effecten van bouw en ontwikkeling geen negatieve gevolgen hebben dan wel met kleine ingrepen (bijvoorbeeld inzet van bepaald type materieel) mogelijk kunnen worden gemaakt.

Financiële gevolgen

De bijgaande normatieve grondexploitatie sluit met een positief saldo van € 425.000.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

Indien er aanleiding is gedurende het jaar wordt de Raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van actualiteiten en ontwikkelingen, hiervoor zullen de geëigende kanalen gebruikt worden.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie door de raad en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zullen de werkzaamheden bouwrijpmaken in gang gezet worden, waarna later dit jaar de grondverkoop zal plaatsvinden en de ontwikkeling gestart zal worden.

Monitoring/Evaluatie

Monitoring en evaluatie van deze grex vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt één maal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-216	1e normatieve grex v. Duivenvoordestraat d.d. april 2020 Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten
Bij20-219	Exploitatietekening van Duivenvoordestraat d.d. april 2020

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 12 mei 2020

RB2020039 Vaststelling 1e grondexploitatie van Duivenvoordestraat d.d. april 2020 :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020039

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 12 mei 2020;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

1. de 1e grondexploitatie van Duivenvoordestraat d.d. april 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 425.000,- per 1-1-2020;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage Bij20-216 is omschreven;

Heerhugowaard, 2 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase