

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 2975047	Opsteller: H. Paquay en M. Georges
Datum: 03-08-2022	
Onderwerp: Opening grondexploitatie Mendelweg	
Besluit: 1. In te stemmen met het plan om de locatie Mendelweg 1 aan te wenden voor de bouw van 23 eengezinswoningen in het sociale segment. 2. De Raad voor te stellen om een grondexploitatie voor de locatie Mendelweg 1 te openen en de grondexploitatie en daarbij behorende bijlagen vast te stellen. 3. De raad voor te stellen om een verliesvoorziening te treffen ter grootte van € 329.375,- op contante waarde per 01-01-2022. 4. Deze verliesvoorziening als volgt te dekken: a. een bedrag van € 135.000,- (zijnde de locatiespecifieke kosten ten behoeve van oeverbeschoeiing) ten laste van de Reserve vereveningsfonds sociale woningbouw te brengen en b. de raad voor te stellen om het restant, zijnde € 194.375,- te dekken ten laste van de Reserve grondexploitaties. 5. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting bij de eerstvolgende actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) in 2023.	

Publiekssamenvatting

De beoogde planontwikkeling aan de Mendelweg 1 staat sinds 2019 al in de planning. De locatie is bestuurlijk aangewezen voor sociale woningbouw en toegewezen aan Woonforte als preferente aanbieder van sociale huurwoningen voor de kern Boskoop. Afgelopen jaar is het plan verder uitgewerkt. Aangezien de locatie door middel van actief grondbeleid wordt ontwikkeld, stelt het college de raad voor om een grondexploitatie te openen en vast te stellen.

Inleiding

De beoogde planontwikkeling aan de Mendelweg 1 staat sinds 2019 al in de planning. De locatie is bestuurlijk aangewezen voor sociale woningbouw en toegewezen aan Woonforte als preferente aanbieder van sociale huurwoningen voor de kern Boskoop. Naar aanleiding van het Didam-arrest heeft de gemeente enkele maanden geleden een publicatie uit doen gaan, waarin is aangegeven dat deze locatie bestemd is voor sociale woningbouw. Er zijn t.a.v. de Mendelweg 1 geen reacties vanuit de markt ontvangen.

In het afgelopen jaar zijn de voorbereidende activiteiten ten behoeve van de grondexploitatie en de ruimtelijke procedure uitgevoerd, zoals het opstellen van een structuurplan voor de nieuwe

situatie, onderzoek naar de kwaliteit en behoud van de bestaande bomen, ontsluiting van het plangebied, inpassing van voldoende parkeerplaatsen, alsmede informeren van bewoners met de komende planontwikkeling. Tevens zijn de gebruikelijke ruimtelijk-planologische onderzoeken uitgevoerd en een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De bestemmingwijzigingsprocedure is 11 juli jl. opgestart in de vorm van een uitgebreid WABO-verzoek tot vrijstelling op de bestemming. Daarmee wordt een sneller doorlooptijd t.a.v. de ruimtelijke procedure bewerkstelligd omdat geen besluit van de Raad benodigd is. Het College kan deze 'onthefing' autonoom verlenen. Wel zal de Raad de vraag worden voorgelegd of zij ermee kan instemmen dat dit project aansluit bij de criteria van de VVGB-lijst (verklaring van geen bezwaar). In verband met het zomerreces wordt de reactie van Raad pas eind augustus verwacht.

Omdat de gemeente de grondexploitatie op deze locatie verzorgt, dient een GREX te worden ingericht. De kosten voor het bouw- en woonrijp van het terrein overschrijden de opbrengsten van de kavelverkoop, waardoor een voorziening voor de overschrijding benodigd is. Tevens is van belang dat een krediet beschikbaar komt voor de financiering van de kosten, die voorafgaan aan de verkoop van de grond. Dit besluit voorziet daarin.

Voor het project is een bijdrage vanuit het vereveningsfonds sociale woningbouw aangevraagd. Deze bijdrage vermindert het tekort aanzienlijk, waardoor de gevraagde voorziening beperkt blijft.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het plan leidt tot aanvulling van de sociale woningvoorraad in Boskoop met 23 eengezinswoningen. Er is bewust voor eengezinswoningen gekozen vanwege de ruimtelijke structuur van de omgeving (uitsluitend grondgebonden woningen), maar ook vanuit portefeuillebeheer van Woonforte. De eengezinswoningen biedt Woonforte de gelegenheid om binnen haar woningbestand de doorstroming – naar grotere, grondgebonden en duurdere – woningen te bevorderen, zodat woningen beschikbaar komen voor starters en bijzondere doelgroepen.

Kader

- Nota Grondbeleid 2020–2023
- Nota Grondprijsbeleid 2019–2022, alsmede de Grondprijsentabel 2022
- Nota Vereveningsfonds 2022
- Woonvisie 2021–2025
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030

Argumenten

a) Waarom een actief grondbeleid/GREX?

De volgende overwegingen hebben tot het voorstel geleid om deze locatie op basis van een actief grondbeleid tot ontwikkeling te brengen.

- De gemeente is al vele jaren eigenaar van de grond. Elders in Boskoop zijn nauwelijks gronden in eigendom van de gemeente.
- Het maatschappelijk rendement van deze ontwikkeling is groot. De behoefte aan sociale woningbouw is hoog.
- De locatieontwikkelingskosten – zijnde de kosten samenhangend met sloop, bouw- en woonrijp maken – zijn relatief hoog. Een marktpartij is onder deze omstandigheden –

mede vanwege de beperkte omvang van de locatie en gewenste stedenbouwkundige vormgeving (laagbouw) – niet in staat om sociale woningbouw op deze locatie te ontwikkelen. Het afwegingskader voor actief grondbeleid is als bijlage opgenomen.

Concreet betekent de keuze voor actief grondbeleid dat de gemeente zorgdraagt voor de locatieontwikkeling, zijnde het slopen van de bestaande bebouwing en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De bouwkavels zullen na de bestemmingswijziging en bouwrijp maken aan Woonforte worden verkocht. De prijs van de bouwkavels is vastgesteld in overeenstemming met de Nota Grondprijzenbeleid 2019–2022 en Grondprijzentabel 2022.

b) Behoefte sociale woningbouw:

In de kern Boskoop is een grote behoefte aan sociale woningbouw; in het bijzonder naar eengezinswoningen. Woonforte heeft in Boskoop behoefte aan meer differentiatie in haar woningvoorraad, zodat haar bewoners kunnen doorschuiven naar grotere eengezinswoningen. Daarmee komen goedkopere appartementen beschikbaar voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen met een laag inkomen.

c) Overschrijding kosten:

De kosten voor het bouw- en woonrijp komen voort uit de volgende omstandigheden en locatiekenmerken.

- De projectlocatie is een ‘eiland’ in de bestaande ruimtelijke structuur van Boskoop, waardoor de in te richten openbare ruimte alleen door de bewoners van de geplande 23 nieuwbouwwoningen – en niet door omliggende bestaande woningen – gebruikt zal gaan worden. Bij andere inbreidingslocaties worden aansluitingen op de omliggende omgeving mede uit het onderhoudsbudget openbare ruimte gefinancierd.
- Omdat de locatie eerder als schoollocatie in gebruik is geweest worden extra kosten gemaakt voor de sloop van de resterende bebouwing en voor het verwijderen van de oude funderingspalen.
- De locatie wordt omgeven door drie watergangen, die verbreed worden om te kunnen voldoen aan de wateropgave.
- Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren is een efficiënte indeling van de beschikbare grond noodzakelijk. Aan de westzijde van het plangebied noodzaakt dit tot het plaatsen van stalen damwanden.
- In het plangebied is veel groen aanwezig, waaronder twee monumentale bomen. Deze zullen worden behouden, maar daarvoor dienen wel aanvullende maatregelen te worden genomen.

d) Beperkte grondopbrengsten:

Omdat op deze locatie 100% sociale woningbouw wordt gerealiseerd zijn de grondopbrengsten lager dan bij gebiedsontwikkelingen, waarbij een gemengd programma wordt voorgestaan. Vanwege het lage woningaantal en de grote behoefte in de kern Boskoop is dit programma gewenst.

Duurzaamheid

De nieuwbouw zal aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit voldoen. Tevens zullen de watergangen worden verbreed, waardoor de bergingscapaciteit voor regenwater aanzienlijk zal toenemen. Parkeerplaatsen zullen van waterdoorlatende bestrating worden voorzien.

Participatie

In de maand mei heeft een bewonersavond plaats gevonden, waarin omwonenden uitgebreid over de plannen zijn geïnformeerd. Omwonenden toonde een warme belangstelling voor de plannen en stelden de gebruikelijke vragen met betrekking tot parkeerdruk, behoud van privacy, planning, alsmede mogelijke overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Aandachtspunten zijn de aansluiting op de Mendelweg, het verminderen van de parkeermogelijkheden voor bestaande bewoners en afname van het groen c.q. toename van de doorzichtigheid van het plangebied.

Financiële consequenties

Voorliggend voorstel heeft tot gevolg dat een grondexploitatie geopend en vastgesteld dient te worden.

De grondexploitatie Mendelweg vormt het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van het plan. Hierbinnen zijn kosten ten behoeve van bouwrijp, woonrijp maken, plankosten en voorbereiding & toezicht opgenomen. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van de 23 eengezinswoningen. Deze opbrengsten zijn bepaald op basis van het Grondprijsbeleid 2019-2022 en Grondprijzentabel 2022.

Gelet op de relatief hoge kosten voor bouw- en woonrijp maken (zie boven), alsmede het feit dat het programma zich volledig in het sociale segment bevindt, kent de grondexploitatie een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2020 ter grootte van € 329.375,-. Voor dit tekort dient een verliesvoorziening te worden getroffen.

Opgemerkt wordt dat dit tekort voor een substantieel deel, namelijk ca. € 135.000,-, wordt veroorzaakt door hoge civieltechnische kosten ten gevolge van de plaatsing van damwanden (incl. bijbehorende kosten ten behoeve van voorbereiding & toezicht) als oeverbeschoeiing. Aangezien een dergelijk werk doorgaans bij kleinschalige ontwikkelingen niet aan de orde is, wordt voorgesteld om ter dekking van deze bijzondere kosten de Reserve Vereveningsfonds in te zetten als dekkingsbron met de motivatie dat de gemeente in dit project optreedt als (locatie)ontwikkelaar aangezien dit project door middel van actief grondbeleid wordt ontwikkeld. Bovendien wordt dit voorstel onderbouwd met de constatering dat dit geen strijdigheid oplevert met het doel uit de beleidsstukken inzake het Vereveningsfonds. Dit temeer omdat het programma zich volledig in het sociale segment bevindt en niet, zoals de Woonvisie mogelijk maakt, 40% vrije sectorwoningen bevat. Hierdoor is de grondopbrengst lager dan gebruikelijk. Immers, vrije sectorwoningen hebben een hogere grondopbrengst. De Nota Vereveningsfonds van januari 2021 raamt het verschil in grondopbrengst tussen een rijwoning in de vrije sector en sociale segment voor Boskoop op € 42.500,- per woning. De minderopbrengsten ten opzichte van de eisen uit de Woonvisie worden op basis van de Nota Vereveningsfonds berekend op $40\% \times 23 \text{ woningen} \times € 42.500 = € 391.000,-$. Dit betekent dat op grond van de Nota Vereveningsfonds een eventueel tekort tot maximaal € 391.000,- gedekt mag worden.

Ten aanzien van het resterend deel van het tekort, zijnde € 194.375,-, wordt voorgesteld om deze te dekken ten laste van de Reserve grondexploitaties. Dit in overeenstemming met het uitgangspunt in de Woonvisie dat de gemeente het (grondexploitatie)tekort bij de ontwikkeling

van o.a. sociale woningbouwlocaties voor haar rekening neemt.

Een nadere toelichting is opgenomen in de geheime bijlagen bij dit collegevoorstel.

Realisatie

Met het openen en vaststellen van de grondexploitatie, worden de uitvoeringsbudgetten beschikbaar gesteld. Derhalve kunnen de verdere uitvoeringswerkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken, etc.) ter hand worden genomen en daarmee uitvoering worden gegeven aan de afspraak met Woonforte de kavels bouwrijp en met bestemming 'wonen' te kunnen verkopen en leveren.

We verwachten het WABO-besluit eind 3e kwartaal ter visie te kunnen leggen, waarna de bestemmingwijziging eind 2022/begin 2023 een feit kan zijn. De oplevering van de woningen zal medio 2024/2025 plaats kunnen vinden. Mede afhankelijk van de start en voortgang van het ontwerp- en aanbestedingsproces. De inrichting van het openbaar gebied zal naar verwachting worden afgerond in 2025.

Bijlage(n):

- Raadsvoorstel grondexploitatie Mendelweg 1, Boskoop.
- Structuurplan Mendelweg, Boskoop.
- Kavelpaspoort
- Afwegingskader Grondbeleid

De volgende bijlagen zijn geheim:

- Rapportage grondexploitatie Mendelweg (GEHEIM)

Tekening(en);

- Geen.