



# Raadsvoorstel

## Raadsvergadering van 14 mei 2019

<b>Datum coll.besl.</b>	26 maart 2019
<b>Voorstel van</b>	N. Dekker
<b>Telefoonnr.</b>	0224 – 210
<b>Registratienr.</b>	19.014483
<b>Onderwerp</b>	Grondexploitatie Denneweg, Callantsoog

### Publiekssamenvatting

In maart 2019 hebben de gemeente en Wooncompagnie een anterieure overeenkomst gesloten m.b.t. een voorgenomen ontwikkeling van 17 sociale huurwoningen aan de locatie Denneweg - Duinroosweg. Hierin is afgesproken dat de gemeente de grondexploitatie voor eigen rekening en risico uitvoert. Wooncompagnie draagt zorg voor de ontwikkeling van de woningen. De gemeenteraad dient de grondexploitatie vast te stellen conform BBV-regelgeving.

### Gevraagde besluit

In te stemmen met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex Denneweg, inclusief grondexploitatiebegroting, conform de bij dit besluit behorende bijlage.

### Aanleiding

In Callantsoog zijn weinig betaalbare sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Daardoor vestigen veel jongeren zich buiten het dorp. In overleg met de dorpsraad heeft het college gezocht naar locaties waar snel, goedkope woningen gebouwd kunnen worden. Een snelle realisatie van betaalbare huurwoningen in Callantsoog is mogelijk als er gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke gronden die zich binnen de provinciale BBG-contour bevinden en waar een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk is. De meest kansrijke locatie is het veld tussen de Denneweg en Duinroosweg.

Op 25 april 2017 is er een inloopavond geweest voor het gehele dorp. Tijdens deze drukbezochte avond is er een duidelijk signaal gekomen dat de bewoners van Callantsoog geen bouwplannen willen aan de Denneweg/ Duinroosweg. Deze reactie is door de wethouder bij de raad neergelegd met het advies om niet verder te gaan met de plannen. De Raad heeft echter de wethouder verzocht om, gezien de hoge woningnood in Callantsoog, toch te kijken naar de mogelijkheden voor woningbouw aan de Denneweg/ Duinroosweg.

Gemeente en Wooncompagnie hebben vervolgens in de afgelopen periode voor de Denneweg een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld en zijn gekomen tot afspraken voor de uitvoering van het project. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst (maart 2019). Gemeente en Wooncompagnie (i.c.m. Rotteveel M4) hebben het stedenbouwkundig schetsplan eind februari 2019 gepresenteerd aan de buurt.

Het project omvat de ontwikkeling van 12 sociale huurappartementen, 5 sociale grondgebonden woningen en de herinrichting van de openbare ruimte inclusief aanleg van voldoende parkeerplaatsen. De gemeente zal de grondexploitatie voor eigen rekening en risico uitvoeren. De Wooncompagnie zal de bouwkvavel van de gemeente aankopen en neemt vervolgens de opstalontwikkeling voor haar rekening.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. De Wooncompagnie zal voor eigen rekening een herziening van het bestemmingsplan voor het betrokken gebied opstellen op basis van het stedenbouwkundig schetsplan.

### **Belang**

De gemeenteraad dient een grondexploitatie vast te stellen vanuit haar budgetrecht (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)). Door vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een Bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

### **Centrale vraag**

Is de gemeenteraad bereid de grondexploitatie Denneweg vast te stellen ten behoeve van de bouw van 5 sociale grondgebonden huurwoningen en 12 sociale huurappartementen in Callantsoog?

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het bouwen van voldoende betaalbare woningen en het verminderen van de uitstroom van o.a. jongeren naar buiten de kern van Callantsoog.

### **Kader**

- Prestatieafspraken 2016 tot en met 2020. De Prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en Wooncompagnie zijn van toepassing op dit project. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over grondprijstelling van sociale huurappartementen.
- Coördinatiebesluit ten behoeve van woningbouw aan de Denneweg in Callantsoog (raad d.d. 18-12-2018).
- Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Denneweg, Callantsoog (maart 2019). Gemeente en Wooncompagnie hebben de afgelopen periode gezamenlijk een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld en zijn gekomen tot afspraken voor de uitvoering van het project.
- Coalitieprogramma Schagen 2018 – 2022. In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college inzet op verlaging van de wachtlijsten voor sociale woningbouw, meer sociale huurwoningbouw en verbetering van doorstroombeleid.
- Gemeentelijke verkoopprocedure. Conform de gemeentelijke verkoopprocedure hoeft deze ontwikkeling niet openbaar te worden aanbesteed omdat sprake is van 100% sociale woningbouw.

### **Argumentatie**

- Zonder bestuurlijke vaststelling van de grondexploitatie kan de beoogde ontwikkeling geen doorgangvinden.
- Het project omvat naast de ontwikkeling van sociale huurwoningen ook een kwalitatieve verbetering van het openbaar groen, en een verduurzaming van bestaande parkeerplaatsen (waterdoorlatend).
- Een alternatief is om de gronden niet voor sociale woningbouw uit te geven maar voor vrije sectorwoningen. In dat geval dient de gemeente de gronden openbaar aan te besteden.
- Er is niet onderzocht of een programma met vrije sector woningen, bijvoorbeeld koopappartementen, een (veel) hogere grondwaarde zal genereren.

### **Maatschappelijk draagvlak**

In het voortraject om te komen tot de locatieontwikkeling t.b.v. woningbouw aan de Denneweg bleek dat er weerstand op het plan was vanuit een aantal omwonenden. Hierna is in een kleiner verband afgesproken dat er op basis van een toekomstplan voor Callantsoog verder zal worden gediscussieerd over de toekomstige (woningbouw) ontwikkelingen voor Callantsoog.

De beoogde ontwikkeling van de locatie Denneweg is daarnaast opgepakt om zo voor de korte termijn perspectief te kunnen bieden aan o.a. de jongeren in Callantsoog. Inmiddels is inhoud gegeven aan deze afspraken en wordt inmiddels in samenwerking met een speciaal hiervoor opgerichte klankbordgroep met inwoners van Callantsoog, de (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen van Callantsoog geïnventariseerd en bediscussieerd.

Het stedenbouwkundig voorkeursvariant (schetsplan) van de Denneweg is op 17 oktober 2018 besproken met direct omwonenden. Op basis van de opmerkingen en aanvullingen van omwonenden zijn de plannen verder uitgewerkt en met de gemeente besproken. Op 25 februari 2019 heeft een nieuwe inloopavond plaatsgevonden. Doel van de inloopavond was het presenteren van het stedenbouwkundig ontwerp zoals deze in procedure wordt gebracht aan de direct omwonenden. De vragen en suggesties die zijn gesteld zullen worden verwerkt en als ontwerp bestemmingplan aan het college en de bewoners aangeboden. Via de bestemmingsplanprocedure is bezwaar en beroep mogelijk.

De gemeente wil het ontwerp openbare ruimte in overleg met omwonenden verder gaan uitwerken. Daarbij is ook aandacht voor een goede aansluiting met de aangrenzende openbare ruimte en kleinschalige ingrepen in de bestaande openbare ruimte, zoals de vijver.

### **Financiële consequenties**

De anterieure overeenkomst Denneweg is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad het grondexploitatiecomplex vaststelt. Voorwaarde hierbij is een financieel sluitende grondexploitatie. De gronden worden na vaststelling van de grondexploitatie, en na vaststelling van het bestemmingsplan, conform prestatieafspraken door de gemeente bouw- en woonrijp opgeleverd en voor een gereduceerde grondprijs verkocht aan de Wooncompagnie. De risico's op de grondexploitatie worden gedekt door de reserve grondexploitatie.

De grondexploitatie kent bij vaststelling een voordelig saldo van € 5.000 en een gewogen risicoprofiel van € 2.000 nadelig. De winst komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. De eventuele risico's die mogelijk optreden komen in eerste instantie ten laste van het positief saldo. Indien de kosten de opbrengsten overstijgen dan vangt de reserve grondexploitatie dit tekort op.

### **Communicatie van het besluit**

Wooncompagnie wordt op de hoogte gebracht van het besluit.

### **Realisatie van het besluit**

Na vaststelling van de grondexploitatie zal de Wooncompagnie het ontwerp bestemmingsplan opstellen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de gemeente beginnen met het bouw- en woonrijpmaken van de locatie.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

Grondexploitatie Denneweg