Registratienr. 16.122240

Relatie met:

GEMEENTE Schagen

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 13 december 2016 **Agendapunt**

Relatie met	
Datum besluit	25 oktober 2016
Behandelaar	E. Franke
Telefoonnr.	0224 – 210245
Onderwerp	Krediet bouw- en woonrijp maken Beethovenlaan
Domein	
Registratienr.	16.122240

Samenvatting

Aan de Beethovenlaan 9 te Schagen zal Wooncompagnie 48 appartementen realiseren. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De gemeenteraad wordt nu gevraagd een grondexploitatie voor de locatie te openen. In de grondexploitatie worden de opbrengsten van de gemeente opgenomen; o.a. de opbrengsten van de verkoop van de grond. En worden de kosten weergegeven; o.a. het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Waarom dit voorstel

In het BBV is opgenomen dat het startpunt van Bouwgrond in exploitatie (BIE) het raadsbesluit is van het grondexploitatiecomplex, inclusief de grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie van de balans. De raad wordt met dit voorstel gevraagd een BIE te openen voor de locatie Beethovenlaan 9 te Schagen.

Kaders

- Besluit begroting en verantwoording (BBV)
- Prestatieafspraken met o.a. Wooncompagnie Schagen 2016 t/m 2020
- Bestemmingsplan Beethovenlaan 9, Schagen

Onderbouwing

In de prestatieafspraken met Wooncompagnie is opgenomen dat de gemeente de gronden bouw- en woonrijp levert. Conform deze afspraken is de grondexploitatie opgesteld en wordt nu krediet aan de raad gevraagd om de locatie bouw- en woonrijp te kunnen maken.

Uitgangspunten bouw en woonrijp maken:
Door het aanlegpeil met ca. 20 cm te verhogen kan er in de kosten worden bespaard voor het bouw- en woonrijp maken. Het terrein kent in de huidige staat al hoogteverschillen, door hier gebruik van te maken zal in de toekomstige situatie de hoogte van het maaiveld niet verschillen met nu.

In de kostenraming is (naar aanleiding van uw motie) rekening gehouden met de toepassing van waterdoorlatende bestrating. In de verdere uitwerking dient nog te worden nagegaan of dit functioneel is in combinatie met kleigrond. Alternatief is om tussen de parkeerstroken in wadi's te realiseren die het hemelwater op locatie opvangen.
In de verdere uitwerking van de plannen zal ook de exacte situering van de ontsluiting van het bouwplan bepaald worden.

Bouwplan:
Het bouwplan is, nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 juni jl., verder uitgewerkt. In de uitwerking zijn er 48 in plaats van 50 woningen opgenomen in het programma. Hierdoor kan de 5e bouwlaag, zoals de omgeving graag wil, komen te vervallen. In bijlage III bij dit voorstel is de verbeelding van het voorlopige ontwerp opgenomen.

Financiën

Inkomsten:
In de prestatieafspraken is afgesproken dat Wooncompagnie per gestapelde woning € 12.000, - betaalt. In het bouwprogramma zijn 48 appartementen opgenomen. De totale grondopbrengsten komen daarmee op € 576.000, -. De grondopbrengsten worden naar verwachting in 2016 nog gerealiseerd.

Daarnaast ontvangt de gemeente OZB op het moment dat gronden zijn overgedragen/de appartementen zijn gerealiseerd.

Uitgaven:
De boekwaarde op het project is € 0, = (peildatum 1-1-2016).
De kosten voor het bouw- en woonrijp, inclusief directie & toezicht zijn door HB Advies begroot op € 499.000, -. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

- Bouwrijp maken: € 216.795, -(incl.10% onvoorzien)
- Woonrijp maken: € 282.205, - (incl. 10% onvoorzien)
- meerkosten water passerende bestrating: € 13.650, -

De kosten voor de ambtelijke inzet wordt door middel van het kostenverhaal via de anterieure overeenkomst op Wooncompagnie verhaald. Ook de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van Wooncompagnie.

Beheerkosten:
De afdeling openbaar gebied rekent met de volgende eenheidsprijzen:

- € 0,91 per m² voor beheer en onderhoud
- € 1,20 per m² voor vervanging

Het areaal aan openbaar gebied neemt met ca. 1.000 m² toe ten opzichte van de huidige situatie. De watergangen, met uitzondering van de watercompensatie, en de bomen plus het groen aan de zijde van de spoorlijn blijven ongewijzigd. De (structurele) onderhoud– en beheerkosten van € 2.110, - per jaar zullen door Openbaar Gebied meegenomen moeten worden in de begroting (vanaf 2018).

Saldo:
De ontwikkeling van de Beethovenlaan kent een positief saldo van € 77.000, - Dit bedrag komt ten gunste van de post 833110 'Opbrengst tafelzilver'.

Alternatieven

Opbrengstmaximalisatie
Het huidige programma bestaat uit 100% sociale woningbouw. Door dit programma te vervangen voor een programma volledig in de vrije sector zal de grondexploitatie een positiever resultaat kennen. Echter wordt met de realisatie van de 48 woningen in de sociale sector op de grote vraag van inwoners uit de gemeente ingespeeld. Om de wachtlijsten niet verder te laten oplopen, en liefst de wachttijden terug te dringen is de bouw van de sociale woningen noodzakelijk.

Geen krediet
Wanneer er geen krediet beschikbaar wordt gesteld zullen er nieuwe gesprekken met Wooncompagnie gevoerd moeten worden. De kans is dan reëel dat de ontwikkeling van de woningen niet door zal gaan. Indien de kosten voor het bouw- en woonrijp maken namelijk voor rekening van de Wooncompagnie komt zal naar verwachting hun exploitatie te negatief uitpakken.

Vervolgtraject
- 2017: Aanbesteding werkzaamheden bouw- en woonrijp maken
- 2017: Bouwrijp maken
- 2017-2018: Na afronding bouw appartementen woonrijp maken

Risico's
In de prestatieafspraken is overeengekomen dat wanneer bij genoemde bedragen het exploitatieresultaat voor de gemeente Schagen een negatief saldo heeft, de gemeente deze kosten dan niet draagt en er overleg plaats vindt tussen de gemeente en Wooncompagnie. Het exploitatieresultaat zal dus nooit negatief zijn.

In het kader van de bestemminsplanprocedure heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Ook de overige milieuaspecten (o.a. flora en fauna en geluid) vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Omdat de mogelijkheid bestaat dat er tijdens graafwerkzaamheden vervuilingen/kabels/etc. worden aangetroffen, waar in de onderzoeken geen sporen van zijn aangetroffen, is er een post onvoorzien opgenomen van 10%.

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:

Bijlage I	Grondexploitatie Beethovenlaan 9 Schagen (VERTROUWELIJK)
Bijlage II	Raming HB advies bouw- en woonrijp maken
Bijlage III	Voorlopig ontwerp 48 appartementen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.25 oktober 2016, nr. ;

Gezien het advies van de d.d. 21 november 2016 van de commissie Ruimte

Besluit:

1. Het grondexploitatiecomplex Beethovenlaan 9 bestaande uit de bijlagen I, II en III vast te stellen;
2. Het grondexploitatiecomplex Beethovenlaan 9 te openen;
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € € 499.000, - voor het bouw- en woonrijp maken en deze te dekken uit het grondexploitatiecomplex Beethovenlaan 9;
4. Het positieve saldo van € 77.000, - ten gunste te brengen van post 833110 'Opbrengst tafelzilver'.

Aldus besloten in de vergadering van: 13 december 2016.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier	voorzitter
Mevrouw E. Zwagerman	Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen