



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 9 mei 2017

Datum coll.besl.	21 maart 2017
Voorstel van	J. Pot
Telefoonnr.	0224 – 210 227
Registratienr.	17.024342
Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Warmenhuizen centrum fase 2

Publiekssamenvatting

Op basis van het Besluit begroting en verantwoording de (BBV) dient de raad in te stemmen met het openen van nieuwe gemeentelijke grondexploitaties. Daarbij dient zij tevens de grondexploitatieberekening vast te stellen. De vaststelling is het startpunt van een Bouwgrond in Exploitatie (BIE). In dit voorstel geven wij inzicht in de kosten en opbrengsten in de exploitatie Warmenhuizen centrum fase 2 en stellen wij voor de grondexploitatie vast te stellen.

Gevraagde besluit

1. Het vaststellen van het grondexploitatiecomplex Warmenhuizen centrum fase 2; conform bijgevoegde grondexploitatiebegroting.
2. Vanuit het exploitatieresultaat een speelvoorziening als geluksplek financieren.

Inleiding (abc'tje)

In 2016 is Warmenhuizen centrum fase 1 afgerond. Inmiddels is gestart met fase 2 op de locatie van de voormalige St. Vincentius en Olthof. In totaal bestaat het exploitatiegebied uit ± 9.500 m², waarvan ± 6.000 m² uitgegeven kan worden voor woningbouw. Afhankelijk van de vraag biedt het gebied ruimte voor 4 vrije kavels, 8 2[^]1 kap woningen en 32 rijwoningen. De bouwvolumes van de woningen aan de zuidzijde zijn groter dan die aan de noordzijde vanwege het voorkomen van (schaduw)overlast en om de woningen beter aan te laten sluiten bij de achtergelegen woningen. De gemeente maakt het plangebied bouw- en woonrijp en zal de kavels per blok verkopen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de uitvoering van dit project krijgt Warmenhuizen nieuwe woningbouw in het centrumgebied die aansluit bij de marktvrage.

Kader

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Argumentatie (pro, contra, alternatieven)

De bijgevoegde grondexploitatieberekening geeft inzicht in de kosten (berekend op basis van standaard richtbedragen) en opbrengsten (getaxeerd op basis van de huidige invulling).

Maatschappelijk draagvlak

Het te realiseren programma is in samenspraak met de bewoners opgesteld en sluit hierdoor goed aan op de lokale marktvraag.

Financiële consequenties

Op basis van de eerste berekening is de grondexploitatie Warmenhuizen centrum fase 2 een winstgevende exploitatie. De opgenomen kosten zijn berekend aan de hand van standaard m² prijzen. De daadwerkelijke kosten moeten door middel van een aanbesteding nog definitief worden. Eventuele subsidies zijn nog niet meegenomen in de exploitatieberekening, omdat hier op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over is. Door het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse hebben wij inzicht gekregen in de hoogte van het risico en het maximale bedrag opgevoerd aan de kostenkant van de berekening. Voor de opbrengsten is uitgegaan van de getaxeerde waarde van het eerder genoemde woonprogramma. De grondwaarde is residueel berekend. Wat gerealiseerd zal worden is echter afhankelijk van de marktvraag. Op dit moment is de definitieve invulling nog niet bekend.

Communicatie van het besluit

In 2017 willen wij de door de gemeente te maken kosten en opbrengsten op basis van een definitief inrichtingsplan berekenen. In de voortgangsrapportage houden wij u op de hoogte van de actualisatie.

Realisatie van het besluit

In de grondexploitatieberekening is uitgegaan van standaard vierkante meterprijzen voor bouw- en woonrijp maken. Als de daadwerkelijke kosten op basis van een aanbesteding hoger uitvallen dan is de winst in deze exploitatie lager.

Voor de opbrengsten zijn wij in deze grondexploitatie uitgegaan van een concept programma. Als het woningbouwprogramma wijzigt kan het zijn dan de opbrengsten verhogen/verlagen. Dit heeft effect op de winst.

In het exploitatieresultaat is nog geen rekening gehouden met de vennootschapsbelasting die wij per 1-1-2016 verplicht zijn af te dragen. Dit omdat de eerste aangifte vennootschapsbelasting pas medio juni 2017 zal plaatsvinden en er op dat moment duidelijkheid is over de hoogte van de belasting.

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:

Ontwerptekening Warmenhuizen fase 2

Grondexploitatieberekening