

# Raadsvoorstel

## Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

<b>Datum vergadering</b>	8 juni 2021
<b>Voorstel van</b>	Niels Dekker
<b>Team</b>	Ruimtelijke ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Jelle Beemsterboer
<b>Onderwerp</b>	Vaststelling grondexploitatie 'Warmenhuizen Remmerdel'
<b>Openbaar</b>	Nee
<b>Niet openbaar op basis van:</b>	Economische of financiële belangen van de overheid (artikel 10, lid 2, onder b, Wob)

### Publiekssamenvatting

De grondexploitatie 'Warmenhuizen Remmerdel' heeft betrekking op het plangebied gelegen aan de Dergmeerweg – Remmerdel te Warmenhuizen en in specifiek het bestemmingsplan Remmerdel d.d. 17-12-2020. De grondexploitatie ziet toe op de ontwikkeling van minimaal 148 en maximaal 150 woningen, waarvan 40% sociale huur en goedkope koop. De gemeente maakt na vaststelling van de grondexploitatie zelf de gronden bouwrijp, geeft de gronden uit en richt de openbare ruimte in.

### Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Warmenhuizen Remmerdel' conform de bij dit besluit behorende bijlage 1.

### Inleiding

#### Aanleiding

Om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan Remmerdel dient een grondexploitatie te worden vastgesteld. De gronden in het plangebied (ca. 6,5 ha.) zijn in bezit van de gemeente en zijn nu in gebruik als agrarische grond en openbare ruimte. De gemeente voert na vaststelling van de grondexploitatie zelf de werkzaamheden uit om de grond geschikt te maken voor bouw. Dit wordt het bouw- en woonrijp maken van grond genoemd. Met de aanleg van wegen en voorzieningen zorgt de gemeente ervoor dat deze grond goed wordt ontsloten en de openbare ruimte wordt ingericht. Het uitgeefbare deel van de grond wordt in eigendom uitgegeven aan verschillende partijen (Zeeman Vastgoed i.s.m. Wooncompagnie en aan particulieren). Na verkoop van de grond nemen deze partijen de bouw van woningen voor hun rekening.

#### Belang

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

#### Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid de grondexploitatie vast te stellen ten behoeven van het uitvoering geven aan het bestemmingsplan Remmerdel?

## Beoogd effect

De hoofddoelstelling van het project Remmerdel is "bij te dragen aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Warmenhuizen en bijdragen aan een versterking van de kwaliteit van de bestaande kern". Het project draagt onder andere bij aan:

- Nieuwe en betaalbare woningen zodat inwoners kunnen blijven wonen in Warmenhuizen.
- Doorstroming in de woningmarkt.
- Verkorting van de inschrijfduur voor sociale huurwoningen.
- Behouden en versterken van het voorzieningenniveau in Warmenhuizen.
- Werkgelegenheid, waaronder de werkgelegenheid die direct volgt uit de bouw van woningen en de investeringen die volgen na woningbouw (inrichting woning, aanleg tuinen, onderhoud, etc.).
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Verduurzaming van de openbare ruimte en vergroten van de biodiversiteit.

## Kader

- Bestemmingsplan Remmerdel d.d. 17-12-2020 inclusief beeldkwaliteitsplan.
- Nota Grondbeleid 2017. Gemeente Schagen.
- Grondprijzenbrief 2021. Gemeente Schagen.
- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020. Gemeente Schagen.
- Nota Parkeernormen 2016. Gemeente Schagen.
- Leidraad inrichting openbare ruimte. Gemeente Schagen.
- Coalitieprogramma Schagen 2018-2022.
- Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken juli 2019. Commissie BBV.
- Aanbiedingsbrief Zeeman Vastgoed d.d. 02-02-2021 (21.405160).

## Argumentatie

- Door vaststelling van de grondexploitatie kan direct uitvoering worden gegeven aan het bestemmingsplan Remmerdel.
- Een alternatief is om de gronden niet zelf te exploiteren en in huidige staat te verkopen aan ontwikkelende partijen. Het voordeel hiervan is in potentie een lager risicoprofiel dan dat het geval is bij een grondexploitatie. Nadelen hiervan zijn potentieel lagere winsten en minder directe sturingsmogelijkheden op het bouwprogramma en kwaliteit van de nieuwe openbare ruimte. Tevens betekent dit een aanzienlijke vertraging in de uitvoering van het project.
- Door vaststelling van de grondexploitatie wordt volledige invulling gegeven aan de aflossing van de aanwezige bouwclaim van Zeeman Vastgoed in Warmenhuizen Oost.

## Maatschappelijk draagvlak

De grondexploitatie is een financiële vertaling van het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan Remmerdel. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld in nauwe samenwerking met de klankbordgroep Warmenhuizen. Het ontwerp bestemmingsplan is zonder dat er bezwaar op is aangetekend, behandeld in de raad d.d. 17-12-2020. De grondexploitatie is onherroepelijk geworden in februari 2021.

## Financiële consequenties

- Na vaststelling van deze grondexploitatie door de raad wordt een bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.
- Omdat de baten en lasten van de grondexploitaties op jaarschijfniveau via de rekening van baten en lasten worden begroot en verantwoord, geldt het budgetrecht op het niveau van de jaarschijf zoals vastgesteld in de begroting.
- De grondexploitatie kent bij vaststelling een begroot voordelig saldo van € 2.922.000 op eindwaarde per 31-12-2025 en een gewogen risicoprofiel van € 297.000 nadelig.

- De winst komt ten gunste aan de reserve grondexploitatie. Eventuele financiële tegenvallers komen in eerste instantie ten laste van het positief saldo. Indien de kosten de opbrengsten overstijgen dan vangt de reserve grondexploitatie dit tekort op.
- Areaaluitbreiding van openbaar gebied wordt het jaar voorafgaand aan de oplevering van het openbaar gebied verrekend bij de gemeentebegroting. In de grondexploitatie is reeds rekening gehouden met de kosten van onderhoudstermijn van 3 jaar op gemeentelijk groen.

## **Communicatie**

De besluitenlijst wordt gepubliceerd op de website van de gemeente.

## **Realisatie van het besluit**

De gemeente voert de grondexploitatie uit conform de daarin gestelde kaders. Minimaal één keer per jaar wordt de grondexploitatie herzien via de Meerjarenprognose Grondexploitaties.

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1. Grondexploitatie Warmenhuizen Remmerdel (geheim).pdf

## **Concept Raadsbesluit**

---

**Vergadering van ...**

**Vaststelling grondexploitatie 'Warmehuizen Remmerdel'**

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,