



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	31 oktober 2023
Datum vergadering	19 december 2023
Voorstel van	Bakker
Team	Directie
Portefeuillehouder	van Kampen
Onderwerp	Kredietvoorstel Noorderlicht
Openbaar	Ja

Samenvatting

Ter besluitvorming wordt aan de gemeenteraad voorgelegd een kredietaanvraag ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatie Noorderlicht te Tuitjenhorn. Dit voorstel heeft het college aangekondigd in onze raadsinformatiememo van 11 oktober 2023.

Voorgesteld besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.900.000,= voor bouw en woonrijp maken en leges t.b.v. 120 woningen op de locatie Noorderlicht.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 317.500,= voor leges omgevingsvergunning t.b.v. 120 woningen op de locatie Noorderlicht.
3. Een krediet beschikbaar stellen van € 125.000,= voor aankoop van circa 3.000 m² grond op de locatie Noorderlicht.
4. Het resultaat van dit project ten laste of ten gunste te brengen van de reserve grex.
5. In te stemmen met het (zeer beperkte) risico van betaling van een vergoeding bij einde recht van erfpacht en hiertoe geen voorziening te treffen.

Aanleiding

Dit voorstel is het vervolg op onze raadsinformatiememo van 11 oktober 2023 en uw besluit van 26 april 2022, waarbij vier locaties in beeld werden gebracht als potentiële locatie om woningen te bouwen ten behoeve van vluchtelingen uit Oekraïne.

Volledigheidshalve voegen wij de raadsinformatiebrief over dit onderwerp, die wij u onlangs met u hebben gedeeld, als bijlage aan dit voorstel.

Beoogd resultaat

1. Rechtmatige besteding van middelen.
2. Financiering bouw- en woonrijp maken en daarmee woningbouwrealisatie op de locatie Noorderlicht.

Kaders

Op 26 april 2022 zijn door uw raad vier locaties aangewezen als mogelijke locaties voor realisatie van tijdelijke woningen t.b.v. specifieke doelgroepen. Deze locaties zijn: Petten, Noorderlicht, Schagen Oost en 't Zand. Van deze locaties is Noorderlicht overgebleven. De eerste 58 woningen worden vanaf december a.s. opgeleverd. Vanaf het voorjaar 2024 wordt gestart met de tweede fase.

Argumenten

In het algemeen moet gesteld worden dat het hier een bijzonder project betreft. Door de hoge urgentie, ingegeven door het grote maatschappelijke belang en menselijk leed heeft er enorme druk op dit project gestaan om zo spoedig mogelijk huisvesting te kunnen bieden aan ontheemden uit Oekraïne. Dat heeft dit tot een uitzonderlijk project gemaakt en een uitzonderlijke manier van werken verlangd.

Bij besispunt 1:

Kosten bouw- en Woonrijp maken bedragen: € 3.900.000,=. De kosten van bouw en woonrijp maken worden grotendeels gedekt uit inkomsten grond en subsidie. Het restant wordt naar verwachting gedekt door de optimalisatie binnen het plangebied. Zie onder het kopje **Onderbouwing opbrengsten** in dit voorstel.

Bij besispunt 2

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst en de erfpachtvoorwaarden zijn wij de aanvrager van de omgevingsvergunning en daarmee ook de betaler van de leges kosten.

Bij besispunt 3:

Op de locatie Noorderlicht is de gemeente niet volledig grondeigenaar. Het waterschap heeft circa 3.000 m² grond in eigendom. Op deze grond wordt gebouwd dus aankoop is noodzakelijk.

Bij besispunt 4

Het resultaat van een grondexploitatie wordt ten gunste of ten laste gebracht van de reserve grex.

Op dit moment calculeren we nog een verlies in. Het verlies wordt opgevangen binnen de reserve grondexploitatie. Deze reserve biedt daarvoor voldoende ruimte. Op basis van huidige verloop van de grex is de ruimte (per 2027) afgerond € 2,7 miljoen. Met vormen van een voorziening voor dit project heeft de reserve grex nog een omvang van ruim € 1,4 miljoen positief. Dit is de ruimte om tegenvallers vanuit projecten op te kunnen vangen. De optimalisatieslag kan nog wel leiden tot een positief eindsaldo, zodat we niet hoeven te putten uit de reserve grondexploitatie (zie financiële aspecten). Dit blijft uiteraard ons streven.

Bij besispunt 5

De exploitatie van de Stichting Wooncompagnie is gebaseerd op een periode van 40 jaar. Omdat de omgevingsvergunning geldt voor een periode van 20 jaar zullen, als er geen bestemmingswijziging plaats vindt naar bestemming wonen, de woningen over 20 jaar weer moeten worden afgebroken c.q. verplaatst. Er zal bij de corporatie dan een restant boekwaarde overblijven. Dit restant, dat begroot is op € 170.000,= per woning, wordt door de gemeente gedragen en betekent voor de eerste 48 woningen een risico van bijna 8,2 miljoen voor de gemeente. Voor de 10 woningen van de bouwcombinatie is dit niet van toepassing.

De kans dat dit risico zich voordoet is erg klein, omdat de gemeente zelf in de hand heeft het omgevingsplan vast te stellen. Hiertoe kan een voorziening worden opgenomen in de begroting. Echter omdat wij de procedure nog deze collegeperiode opstarten, achten wij dit niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en alternatieven

Subsidievoorwaarden:

Er is een risico dat niet wordt voldaan aan de subsidie voorwaarden waardoor de subsidie onder druk komt te staan. Deze voorwaarden zijn: tijdige afronding project, volledige, tijdige en juiste verantwoordingsinformatie verstrekken aan ministerie, kosten niet lager dan begroot, onrechtmatige besteding en onzekerheid rechtmatigheid. Wij zorgen ervoor aan de voorwaarden te blijven voldoen.

BTW verrekening

Er is een risico op BTW verrekening. Het recht van erfpacht wordt aan de woningcorporatie geleverd tegen een koopsom. Echter de bouwcombinatie wil jaarlijks een erfpachtcanon betalen. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de BTW op de kosten voor het bouwrijp maken van 10 bouwkvavels niet verrekend kunnen worden. Het gaat dan om een eenmalig bedrag van circa € 30.000,=.

Financiële aspecten

De ontwikkeling en realisatie van 120 tijdelijke woningen op de locatie Noorderlicht is, zoals gezegd, geen regulier project waarbij de opgave financieel wordt onderlegd met een grondexploitatie. Dit is een project waarbij de uitgaven en de inkomsten op voorhand bekend zijn, zodat er ook geen sprake zal zijn van risico's die normaliter ingevolge marktontwikkelingen kunnen ontstaan. Bij de financiën kijken we alleen naar de locatie voor de tijdelijke woningen en maken we nog geen berekening voor het gehele gebied dat herbestemd wordt. Voor de afweging van kansen en risico's is wel van belang door te kijken naar de verdere toekomst van het gebied.

De, met name voor de opbrengst optimalisatie, voorzichtige raming van opbrengsten zoals wij deze nu aan u voorleggen leidt in haar huidige vorm tot een negatief resultaat. De reserve Grex biedt voldoende ruimte om dit resultaat op te vangen. Wij streven er naar het resultaat uiteindelijk positief te laten zijn. Dit doen wij door dit bij de optimalisatie en verdere ontwikkeling van het totale gebied als taakstelling mee te geven.

Saldo Project

<u>Inkomsten</u>		
Opbrengst grond	€ 2.112.000,=	
Subsidie	€ 1.190.000,=	
Verwachte opbrengst uit optimalisatie	€ 1.116.000,=	
Totaal inkomsten		€ 4.418.000,=

Kosten		
Plankosten	€ 339.700,=	
Leges	€ 317.500,=	
Bouw- en woonrijp maken	€ 3.900.000,=	
Aankoop grond	€ 125.000,=	
Totaal kosten		€ 4.682.200,=
Saldo (positief)		- € 264.200,=

-

-

Onderbouwing opbrengsten:

- Opbrengst grond:
 - Canon kavels wordt bepaald op basis van de vastgestelde grondprijs voor grondgebonden sociale huursector woningen.
 - Vastgestelde grondprijs voor grondgebonden sociale huursector woningen bedraagt € 18.000,= per kavel.
 - De canon bedraagt 5% van deze grondprijs. Dat is € 900,= per kavel.
 - De erfpachter wordt in de gelegenheid gesteld om de koopsom als aanbetaling op de voorgenomen levering van de volle eigendom in een keer te voldoen. In dat geval bedraagt de koopsom € 18.000,= en vervalt de jaarlijkse canon.
 - 120 bouw kavels tegen € 18.000,= per kavel
 1. Omdat het project voor de Stichting Wooncompagnie anders niet dekkend is te realiseren is de grondwaarde voor 48 woningen met € 1.000,= verlaagd.
 2. Totale grondopbrengst is dan: $120 \times 18.000 - (48 \times 1.000) = \underline{\underline{€ 2.112.000,=}}$.
 3. Deze opbrengst wordt in 2 delen ontvangen.
 - De Wooncompagnie betaalt haar deel bij aanvang van de erfpacht.
 - De bouwcombinatie betaalt bij het verkrijgen van het eigendom van de woningen. Aanvullend betaalt zij een jaarlijkse canon (huur) van € 9.000,= voor de 10 woningen.
 - Deze canon is niet meegenomen in de opbrengsten omdat wij er naar streven binnen afzienbare tijd het volledige eigendom te kunnen overdragen.
- Subsidie:
 1. Wij hebben van het Rijk een subsidie ontvangen van € 1.440.000,=.
 2. Gecorrigeerd naar BTW is dit een bedrag van € 1.190.000,=.
- Optimalisatie:
 - Dit is mogelijk na het vaststellen van een omgevingsplan voor het gebied.
 1. Wij willen in 2024 een start maken met de voorbereidingen voor het omgevingsplan. Het streven is om uiterlijk in 2026 van een definitief omgevingsplan te kunnen spreken. Daarna kan de optimalisatie worden uitgevoerd.
 - Realisatie extra woningen op het terrein
 1. Een volumestudie laat zien dat een uitbreiding met 22 woningen en 50 appartementen mogelijk is.
 2. Verwachte extra opbrengst uit de optimalisatie bedraagt op basis van de Grondprijzenbrief 2023 € 1.116.000,=.
 - Verwachte opbrengst 22 woningen: $22 \times 18.000 = € 396.000,=$
 - Verwachte opbrengst 50 appartementen: $50 \times 14.400 = € 720.000,=$
 - Beiden gaan uit van sociale huur. Indien deze woningen niet als sociale huur worden weggezet dan zal de opbrengst hoger zijn.
 - Op termijn verkoop van woningen
 1. In de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat bij verkoop aan de gemeente een betaling wordt gedaan ter grootte van het verschil tussen de stichtingskosten (€280.000,=) en de verkoopprijs van de woning.
 2. Deze opbrengst hebben wij vanwege de mate van onzekerheid nog niet meegenomen in onze raming.
 - Verhuur tegen hogere huurwaarde
 1. In de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat wanneer een woning in de vrije sector wordt verhuurd er een nabetaling aan de gemeente plaats vindt die bestaat uit het verschil tussen de huidige waarde (€ 18.000,= / € 17.000,=) en de waarde van de kavel uitgaande van verhuur in de vrije sector.
 2. Deze opbrengst hebben wij vanwege de mate van onzekerheid nog niet meegenomen in onze raming.

Onderbouwing kosten:

- Plankosten:

- Boekwaarde grond bedraagt € 5,= per m2.
- Oppervlakte plangebied bedraagt 67.940 m2.
- Totaal boekwaarde bedraagt dus € 339.700,=
- Leges:
 - In de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de gemeente de aanvrager is van de benodigde omgevingsvergunning.
 - In de erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat de leges, op de door de gemeente van de door de gemeente verleende omgevingsvergunning, voor rekening van de gemeente zijn.
 - Hoogte leges bedraagt € 317.500,=.
- Bouw- en woonrijp maken:
 - Deze kosten zijn geraamd op € 3.900.000,=
- Aankoop grond:
 - De kosten van de grondaankoop is op basis van taxatie ingeschat op circa € 125.000,=. Wij zijn nog in onderhandeling met het waterschap over de definitieve koopprijs.

Overig financieel

Rente en index op kosten zijn niet in beeld gebracht vanwege de korte looptijd van het project. Die kosten doen zich niet voor. In eerste instantie worden 58 kavels in erfpacht uitgegeven en blijven er 62 op voorraad liggen door afspraken met de dorpsraden. Die 62 op voorraad hebben dan wel gewoon de waarde gekregen want ze zijn bouwrijp en er is een omgevingsvergunning afgegeven.

Er is voor het project een voorbereidingskrediet van € 500.000,= beschikbaar gesteld door de raad. Dit krediet is 2022 reeds afgeboekt ten laste van de reserve grex.

Voor het omgevingsplan dat wij het volgende jaar gaan voorbereiden voor het hele gebied geldt dat een grex daar onderdeel van zal zijn.

Communicatie

Met betrekking tot dit specifieke besluit is communicatie niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

De woningen worden reeds gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

-
1. RIM23.102469Noorderlicht.docx
 2. Beantwoording vraag OV 28-11 D66 leges krediet Noorderlicht.docx
 3. Getekend RB Kredietvoorstel Noorderlicht.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Kredietvoorstel Noorderlicht

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2023

besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.900.000,= voor bouw en woonrijp maken en leges t.b.v. 120 woningen op de locatie Noorderlicht.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 317.500,= voor leges omgevingsvergunning t.b.v. 120 woningen op de locatie Noorderlicht.
3. Een krediet beschikbaar stellen van € 125.000,= voor aankoop van circa 3.000 m² grond op de locatie Noorderlicht.
4. Het resultaat van dit project ten laste of ten gunste te brengen van de reserve grex.
5. In te stemmen met het (zeer beperkte) risico van betaling van een vergoeding bij einde recht van erfpacht en hiertoe geen voorziening te treffen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,