

Politieke Markt

Vergadering van 12 december 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Aankoop ontwikkellocatie Tuk

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Rene Binnenmars, Arjan Saadhoff, Jan Schapelhoumann, Roelof Kuiper

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Smit

Samenvatting

In het centrum van Tuk bevindt zich een voormalig tuinbouwbedrijf waarvan de activiteiten al enige jaren geleden zijn gestaakt. Op de locatie bevindt zich nog een kas. De locatie wordt omsloten door woningbouw en leent zich voor een herontwikkeling met woningbouw. De gemeente sluit een overeenkomst met de verkopende partij en koopt de inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. De raad stelt hiervoor een krediet ter beschikking.

Beschrijving

Inleiding

In het centrum van Tuk bevindt zich een voormalig tuinbouwbedrijf waarvan de activiteiten al enige jaren geleden zijn gestaakt. Op de locatie bevindt zich nog een kas. Deze inbreidingslocatie wordt omsloten door woningbouw en leent zich voor een herontwikkeling met woningbouw.

Gewenst resultaat

De raad neemt kennis van de gesloten koopovereenkomst voor de aankoop van de locatie in Tuk ten behoeve van een woningbouwontwikkeling .

De raad stelt een krediet van € 1.540.000 beschikbaar voor de aankoop van de locatie en gaat akkoord met het feit dat met deze aankoop de solvabiliteit met circa 0,2% daalt.

Argumenten

1.1 Door deze aankoop houdt de gemeente grip op deze locatie

In de nota Grondbeleid 2020 – 2024 uit 2019 heeft de gemeente Steenwijkerland als beleidsuitgangspunt faciliterend grondbeleid, tenzij vanwege volkshuisvestings- en/of economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente de gronden, heeft

de regie bij het bouw- en woonrijp maken en voert zelf de grondexploitatie. Met de aankoop van de locatie kan worden ingespeeld op de specifieke vraag: woningen voor jongeren, ouderen en (sociale) huurwoningen. Door de ontwikkeling zelf te regisseren houdt de gemeente grip op de locatie.

1.2 Met deze aankoop geven we invulling aan de woonbehoefte uit de Woonagenda Steenwijkerland

In de Woonagenda Steenwijkerland 2022 – 2026 (-2031) is de woonbehoefte vastgesteld. De kern Tuk is daarbij samengevoegd met Steenwijk. Om grip te krijgen en houden op de realisatie van de woningen op de juiste plekken en voor de juiste doelgroepen koopt de gemeente de ontwikkellocatie en brengt deze tot ontwikkeling. Met de aankoop zorgen we voor continuïteit in de planvorming en beschikbare plancapaciteit. Daarmee wordt vertraging of afstel van andere ontwikkelingen gecompenseerd.

1.3 De eigenaar heeft de voorkeur aan verkoop aan de gemeente

De eigenaar is de afgelopen jaren door verschillende commerciële partijen benaderd met het verzoek de locatie aan hen te verkopen. Eigenaar heeft echter aangegeven de voorkeur te geven aan verkoop aan de gemeente. Van de zijde van de gemeente is aangegeven dat de gemeente er aan hecht de ontwikkeling zelf te ontwikkelen, eventueel in samenwerking met externe ontwikkelaars, teneinde grip te houden op de ontwikkeling en beschikbare plancapaciteit.

2.1 De aankoop leidt tot een sluitende grondexploitatie

Voor de aankoop van de betreffende percelen is op basis van een concept stedenbouwkundig ontwerp met 48 woningen door bureau PAS (de gemeentelijke adviseur inzake planeconomie) een financiële doorrekening gemaakt. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie.

3.1 De solvabiliteit daalt (tijdelijk) onder de gehanteerde interne norm van 20%

Deze aankoop draagt er aan bij dat de solvabiliteit in de toekomst met circa 0,2% daalt. Gezien de ontwikkeling van dit kengetal zou moeten worden voorgesteld om niet tot aankoop over te gaan, tenzij de raad instemt dat de solvabiliteit, in afwijking op de in de nota Reserves en voorzieningen, onder de gehanteerde interne norm van 20%, uitkomt. Na vaststelling van het bestemmingsplan en GREX zal, na verkoop van de kavels, de solvabiliteit weer toenemen.

Kanttekeningen en risico's

Omdat we willen bouwen voor de juiste doelgroepen en de betaalbaarheid van de woningen willen garanderen zullen ook rijwoningen moeten worden gebouwd. Voor de realisatie van rijwoningen zijn we afhankelijk van commerciële partijen. Daarbij geldt dat in het licht van het Didam-arrest een transparante procedure moet worden gevolgd waarbij er sprake is van gelijkkluidende voorwaarden voor commerciële partijen. In de praktijk betekent dit een openbare aanbesteding waarbij van de kant van de gemeente de randvoorwaarden worden gesteld en een afwegingskader worden gehanteerd op grond waarvan de meest geschikte partij kan worden geselecteerd.

Op grond van de prestatieafspraken met de corporaties zijn we nog op zoek naar geschikte locaties voor de bouw van sociale huurwoningen. De onderhavige locatie is hiervoor geschikt. De sociale huurwoningen kunnen in de totale ontwikkeling worden ingepast.

Bij actief grondbeleid voert de gemeente de regie, maar loopt ook het risico. Een financieel risico bij het bouw- en woonrijp maken en een marktrisico bij de afzet van de kavels. Door met een aanbesteding (een deel van) de ontwikkeling door marktpartijen te laten uitvoeren kan dit risico worden beperkt.

Nadat overeenstemming was bereikt over de aankoopsom, met een voorbehoud ten aanzien van de bodemkwaliteit, is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Overijssel. In de bovengrond van de kas zijn sporen aangetroffen van gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de geringe gehalten is er geen sprake van gezondheidsrisico's en is er ook geen saneringsnoodzaak.

Duurzaamheid en social return



Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bouw van de woningen is aandacht voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en het aspect bodem en water sturend.

Financiële toelichting

Voor sociale huurwoningen geldt een gereduceerde grondprijs. De uiteindelijke verkoopprijs zal worden vastgesteld bij het vaststellen van de grondexploitatie. Dit is, afhankelijk van de doorlooptijd van de planologische procedure en marktonstandigheden, naar verwachting medio 2025. Na het bouwrijp maken zullen de eerste kavels begin 2026 kunnen worden uitgegeven.

Met de eigenaren is een koopsom overeengekomen van € 1.250.000 k.k. (zonder voorbehouden en nabetalingen). De eigenaar blijft eigenaar van een deel van de locatie en blijft bewoner van het woonhuis. In aanvulling op de koopsom is overeengekomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van een extra woning op het aan de verkoper resterende perceel.

Voor de aankoop, de verdere uitwerking van de plannen en de voorbereidingen voor de planologische procedure vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 1.540.000 dat als volgt, is opgebouwd:

Aankoop percelen	€	1.250.000
Aankoopkosten	€	10.000
Plankosten	€	280.000
Totaal	€	1.540.000

Door de aankoop ontstaan er rentelasten. Deze zullen niet specifiek vanwege deze aankoop tot een langlopende lening leiden, maar wel het "rood staan" verhogen. De rente is op dit moment erg schommelend. Halverwege oktober 2023 kunnen we nog uitgaan van een rente van 3,75%. Deze rente komt voor rekening van het begrotingssaldo. Vanaf het moment dat de grond in exploitatie is genomen mag de rente toegerekend worden aan de grondexploitatie. De rentelasten voor de begroting (ingaaende 2024) bedragen afgerond € 58.000. Deze wordt in de eerstvolgende bestuursrapportage opgenomen.

n.b. (Notitie grondbeleid commissie BBV: Bij projectfinanciering wordt de rente toegerekend aan de grondexploitatie. Bij totaalfinanciering wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille, naar verhouding vreemd / totaal vermogen toegerekend aan de grondexploitatie)

Op basis van bovenvermelde kostenraming zal in 2023 een bedrag van € 1.260.000 als "Gronden niet in exploitatie" op de balans komen te staan. De plankosten van € 280.000 komen als "Immateriële kosten" op de balans te staan. Op het moment dat de gemeenteraad besluit om de grondexploitatie vast te stellen worden genoemde kosten overgebracht naar de grondexploitatie en worden vanaf dat moment de rentelasten aan de grondexploitatie doorberekend. Mocht er binnen een periode van 5

jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, dan moeten de voorbereidingskosten verplicht worden afgeschreven ten laste van het resultaat van het desbetreffende jaar.

Communicatie en participatie

We communiceren via de gebruikelijke (sociale) mediakanalen en bij de verdere planvorming participeren we overeenkomstig de uitgangspunten van de verordening Participatie.

Uitvoering en planning

Nadat uw raad het gevraagde krediet beschikbaar heeft gesteld kan worden gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp, het participatietraject met omwonenden en inwoners van Tuk en de voorbereidingen voor het opstellen van een Omgevingsplan.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen aankoop van de percelen kadastraal bekend Steenwijk E 2941 (ged.) en Steenwijk E 2828, met een gezamenlijk oppervlakte van 17.704 m², ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.
2. Een krediet van € 1.540.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de betreffende percelen en voor het uitvoeren van de benodigde voorbereidingen.
3. Akkoord te gaan met het feit dat met deze aankoop de solvabiliteit met circa 0,2% daalt, waardoor de solvabiliteit tot beneden de norm van 20% daalt.