

Onderwerp: Woningbouwlocatie Oost

Schiermonnikoog, 28 april 2020

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Woningbouwlocatie Oost te openen
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage grondexploitatie te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
3. De grondexploitatie Woningbouwlocatie Oost financieel te verwerken in de 17^{de} begrotingswijziging 2020.

Toelichting

1. Inleiding

De gemeente wil op het weiland aan de oostzijde van het dorp de woningbouwlocatie Oost realiseren. Om dit daadwerkelijk voor elkaar te krijgen zijn reeds de volgende stappen gezet:

- a. Het opstellen van een stedenbouwkundig plan / schets voor het gebied
- b. De taxatie van de aankoopwaarde
- c. De taxatie van de afkoop van de pacht op de grond
- d. Overleg met de pachter van de betreffende grond
- e. Het opstellen van een eerste grondexploitatie

Een en ander heeft er toe geleid dat wij besloten hebben om definitief de noodzakelijke uitbreiding van het dorp voor woningbouw op de woningbouwlocatie Oost te gaan realiseren. Dit heeft er in geresulteerd dat met de pachter een overeenkomst is gesloten over afkoop van zijn pachtrecht op de grond. Aan de grondeigenaar, het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB) is verzocht om de betreffende grond te mogen aankopen. Hieromtrent hebben wij uw raad geïnformeerd.

Na een kleine twee jaar van onderhandelen, interne procedures binnen de RVB etc. is op 10 april 2020 het definitieve aanbod van het RVB ontvangen met de gevraagde koopsom voor de grond..

2. Stedenbouwkundige schets

Het stedenbouwkundig plan / schets is omgezet in een voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om de woningbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. In het Voorontwerp is nadrukkelijk voortgeborduurd op de bestaande wijk. Dit is met name terug te vinden in het stratenpatroon en het beeldkwaliteitsverhaal.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op korte termijn gepubliceerd. Dit betekent dat een ieder gedurende een periode van zes weken een zienswijze kan indienen met betrekking tot het bestemmingsplan. Het voorontwerp wordt ook toegezonden aan de wettelijk verplichte overlegpartners. Na de periode van ter inzage legging worden alle ingediende reacties verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van de vaststellingsprocedure voor publicatie aan uw raad voorgelegd.

3. Grondexploitatie

De 1^e grondexploitatie is geactualiseerd. In de 2^e grondexploitatie zijn op basis van het stedenbouwkundig plan alle kosten opgenomen, die nodig zijn om de Woningbouwlocatie Oost te kunnen realiseren. De grondexploitatie is aan de uitgaven kant een mix van een aantal harde gegevens (bijv. aankoopprijs, afkoop pacht) en een aantal ramingen op basis van kengetallen (bijv. kosten bouwrijp maken). Voor wat betreft de inkomstenkant is de grondopbrengst van de sociale woningen een hard gegeven, terwijl de grondprijzen van de overige woningen nodig zijn om de grondexploitatie minimaal op € 0 uit te laten komen.

Op het moment dat er nieuwe harde gegevens (bijv. een offerte voor het uitvoeren van werkzaamheden, c.q. een afrekening) beschikbaar zijn, dan wordt dit verwerkt in de grondexploitatie. Dit zelfde geldt als er zich marktontwikkelingen voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitkomst van de exploitatie. Hierdoor kan er tijdig bijgestuurd worden in het project om eventuele risico's te ondervangen.

Geheimhouding

Het college heeft op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet de voorlopige geheimhouding opgelegd op de 'bijlage grondexploitatie' onder artikel 25 van de Gemeentewet. De geheimhouding is opgelegd om de economische en de financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) te beschermen en om onevenredige bevoordeling of benadeling van andere partijen te voorkomen. Door openbaarmaking van de grondexploitatie is het risico dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente.

4. Aankoop grond

In opdracht van de gemeente heeft Agrarische makelaardij Jouwert de Vries een taxatie gemaakt van de vermoedelijke waarde van de grond. Het aanbod van de RVB past binnen voornoemde taxatie. De vraagprijs is verwerkt in de grondexploitatie. Met deze verwerking is er een sluitende grondexploitatie.

Op basis van het vorenstaande hebben wij besloten om de betreffende grond voor de woningbouwlocatie aan te kopen onder de voorwaarde dat uw raad instemt met deze aankoop. Uw instemming met deze aankoop gebeurt door het openen van de grondexploitatie. De kosten van aankoop van de grond worden namelijk betaald uit de grondexploitatie.

5. Risico's en Kanttekeningen

- Bodemverontreiniging

Ten behoeve van de verkoop van de grond zijn door de verkopende partij de benodigde bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er bodemverontreiniging aanwezig is welke de bouw van woningen in de weg staat.

- Kanttekening Stikstof

De ontwikkeling van de Woningbouwlocatie Oost veroorzaakt een lichte toename van de stikstof depositie in het Natura 2000- gebied (i.c. de duinen van Schiermonnikoog). Deze lichte toename is met name terug te vinden in de periode dat gewerkt wordt aan de aanleg en de bouw. Op het moment dat de bouw is afgerond valt de toename van de stikstof depositie weer terug op niveau van voor de aanleg en bouw. In overleg met de Provincie zal bekeken worden in hoeverre deze tijdelijke, maar ook lichte toename van de stikstof depositie een echte belemmering vormt voor de woningbouwplannen.

- De gemeente loopt standaard een aantal risico's

De risico's van een woningbouwproject kunnen als volgt worden omschreven:

- *Tijd*: gebrek aan voortgang kan leiden tot uitstel van de gebiedsontwikkeling (dit wordt ingeschat als een laag risico);
- *Geld*: de markt heeft onvoldoende investerend vermogen of vertrouwen in het complex en/of de locatie, met gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en de inkomsten voor de

- gemeente (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico; met WoonFriesland is reeds overeenstemming over de bouw van de sociale woningen);
- *Kosten*: de kosten van bouw- en woonrijpmaken vallen hoger uit dan geraamd (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
 - *Juridisch*: de verkoop leidt tot procedures van afgevalen partijen (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
 - *Bedrijfsmatig*: de keuze voor een partij leidt niet tot realisatie van het plan, bijvoorbeeld door een faillissement van de partij of onvoldoende afzetmogelijkheden (dit wordt ingeschat als een laag risico);
 - *Proceduureel*: de omgevingsvergunning wordt niet afgegeven (dit wordt ingeschat als een laag risico);
 - *Mogelijke bezwaren* uit de buurt, directe omgeving etc (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico).

- Risicobeheersing

Om vertraging of het niet realiseren van de opgave zo veel mogelijk te voorkomen, worden bovenstaande risico's expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van de verkoop en aanbesteding.

Daarnaast is er een post onvoorzien opgenomen van € 59.540 (=10% van alle projectkosten m.u.v. verwervingskosten).

6. Financiën

De grondexploitatie sluit met een geraamde winst van € 4.523. Er is zoals eerder aangegeven gerekend met een post onvoorzien van 10%, omgerekend € 59.540. Dit is de buffer voor eventuele tegenvallers.

De grondexploitatie wordt financieel verwerkt in de 17^{de} begrotingswijziging 2020.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Voorontwerp Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Oost
Bijlage B-1: Oplegnotitie grondexploitatie woningbouwlocatie Oost, Schiermonnikoog (geheim)
Bijlage B-2: Grondexploitatie woningbouwlocatie Oost, Schiermonnikoog (geheim)
Bijlage C: Kaart exploitatiegebied.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

P.G. Küppers

I van Gent