



Gemeente Langedijk

Raadsvergadering	: 18 februari 2014
Agendanummer	: 14
Portefeuillehouder	: P.J. Beers
Afdeling	: Beleid en Projecten
Opsteller	: H.J. (Harold) Ebels

Voorstel aan de raad

Onderwerp	: voorbereidingskrediet locatie 'De Ark', Sint Pancras (9)
Programma	: Ruimtelijke ordening

Gevraagde beslissing:

1. een voorbereidingskrediet ad € 25.000,-- beschikbaar te stellen voor te maken interne kosten voor ontwikkeling van het plan, locatie 'De Ark';
2. deze kosten voorsnog te dekken door aanwending van de algemene reserve (V101);
3. bij het vaststellen van een grondexploitatie voor dit plan deze voorbereidingskosten te verrekenen met de reserve bouwgrondexploitatie (V604) en derhalve terug te laten vloeien naar de algemene reserve.

Aanleiding/vraagstelling:

De stichting WOEL ("Wonen op eigen locatie") Langedijk heeft het realiseren van betaalbare woningen voor starters en senioren uit de gemeente Langedijk tot doel. Het gaat daarbij om zowel huur- als koopwoningen. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is daarbij een belangrijk middel. Tevens wil de stichting zich sterk maken voor het zogenaamde 'koopgarant-principe' en erfpachtingeregelingen, die voor starters en senioren gunstig kunnen zijn. Uiteindelijk wil de stichting door realisering van haar ambities een bijdrage leveren aan het in stand houden van de leefbaarheid en sociale structuur van de kernen en dorpen.

De stichting WOEL heeft vooral een 'aanjaagfunctie'; de uiteindelijke contractanten voor grondverkoop door de gemeente zijn particulieren, die gezamenlijk een 'kopersvereniging' vormen. Voor een dergelijke constructie bestaat, zo blijkt uit ervaringen in den lande, veel belangstelling, omdat kopers als het ware dezelfde woning kunnen verwerven als in een traditionele projectontwikkeling, maar dan voor minder geld: de 'projectontwikkelaar' heeft immers geen betrokkenheid in het CPO-model en verkrijgt dus ook geen winstmarge.

De totale stichtingskosten voor een woning kunnen daarmee lager zijn. Voorbeelden van geslaagde CPO-projecten zijn er inmiddels legio, ook in de regio Alkmaar. Landelijk en provinciaal wordt projectontwikkeling op CPO-basis gestimuleerd, omdat er sprake is van zelfbouw en/of maximaal 'vraaggestuurd' bouwen en daarmee de woningbouwproductie, ondanks de economische recessie, een impuls verkrijgt.

Mogelijke oplossingen/alternatieven:

Met de stichting WOEL Langedijk hebben ambtelijk verkennende gesprekken plaatsgevonden over de (on)mogelijkheden op verschillende locaties. Onder meer de locatie 'Sint Maarten' aan de Zaagmolenweg in Oudkarspel is in beeld geweest. Nadeel is dat voor deze locatie reeds een grondexploitatie is geactiveerd, waarbij opbrengsten op basis van gronduitgifte voor vrije kavels zijn geraamd. Een andere invulling, lees: een invulling met minder grondopbrengsten, brengt direct 'pijn' met zich mee voor het grondexploitatie-resultaat. Ook andere locaties kennen nadelen of problemen.

Alles overziende heeft de stichting WOEL Langedijk een voorkeur uitgesproken voor de locatie 'De Ark' aan de Parallelweg in Sint Pancras (ter hoogte van het Zuiderlaantje) en verzoekt de gemeente deze locatie verkoopbaar te stellen en planologische stappen te zetten (zie brief stichting WOEL Langedijk, 29 mei 2013). Ambtelijk is deze locatie vervolgens nader bezien.

De locatie 'De Ark' meet 43 bij 23 meter; een totaal oppervlakte van 960 m². Het betreft een braakliggend terrein aan de Parallelweg dat in het nieuwe, onlangs vastgestelde, bestemmingsplan Sint Pancras een groenbestemming heeft, waarbij een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw in de vorm van drie vrijstaande woningen is opgenomen.

De locatie kent een gering boekwaarde (€ 38.000,-), terug te voeren op de sloop van het (nood)gebouw dat hier gestaan heeft. In financieel/planeconomisch opzicht is een significant verschil aan de orde ten aanzien van de mogelijke opbrengsten bij de gronduitgifte voor drie vrije kavels, zoals planologisch voorzien (960 x ca. € 300,- = ca. € 288.000,-), ten opzichte van de gronduitgifte voor een zestal koopwoningen, bijv. in een rij of in twee blokjes (6 x ca. € 28.000,- = ca. € 168.000,-). Uiteraard zijn de opbrengsten in beginsel hoger bij uitgifte voor vrije kavels. Daarbij kan worden aangetekend dat die variant, gelet op de huidige 'slechte markt' voor vrije kavels, nog veel onzekerheid met zich mee zou brengen, zowel in termen van opbrengstenniveau als qua timing van de daadwerkelijke opbrengsten. Bij een geschat kostenniveau van ca. € 103.000,- (boekwaarde € 38.000,- + bouwrijp maken € 40.000,- + ambtelijke kosten en bestemmingsplan € 25.000,-) is er in beide varianten voor de gemeente sprake van een positief te prognosticeren financieel resultaat. Hierbij wordt aangetekend dat de grondprijzen volgens het vastgestelde grondprijzenbeleid een afgeleide zijn van VON-prijzen en een te hanteren grondquote en in dit stadium slechts 'indicatief' kunnen worden benoemd.

Politiek-bestuurlijk wordt met sympathie gekeken naar de ambities van de stichting WOEL Langedijk ten aanzien van het CPO. Er bestaat een positieve grondhouding om, op een geschikte locatie, eens een kleinschalig experiment op te tuigen. Volkshuisvestelijk wordt ook positief gekeken naar de ontwikkeling van betaalbare woningen (in Sint Pancras), zeker nu de corporaties op dat punt minder daadkrachtig opereren vanwege verminderde investeringsruimte. In het collegeprogramma 'schakelen en verbinden' staat dat "de behoefte aan woningbouw voor doelgroepen zoveel mogelijk moet worden gehonoreerd. Wij doelen op betaalbare woningen, woningen voor starters, zorgwoningen, levensloopbestendige woningen en kangoeroewoningen. Wij zullen de mogelijkheden hiertoe bezien in de te actualiseren woonvisie en de te ontwikkelen plannen".

De provincie Noord-Holland wil in de regionale actieprogramma's Wonen (RAP's) graag afspraken maken over de beschikbaarheid van kavels voor (collectieve) zelfbouw. Daarnaast bestaat een provinciale subsidieregeling (maximaal € 15.000,-) voor stichtingen en verenigingen om deskundigheid voor projectbegeleiding aan te trekken of het opstellen van een projectplan te bekostigen, terwijl voor individuele kopers een mogelijkheid bestaat tot het verkrijgen van een renteloze lening (van € 4.000,- per woning) om bijvoorbeeld ontwerp- en begeleidingskosten voor te financieren.

Juist de relatief geringe boekwaarde en het feit dat nog geen actieve grondexploitatie is vastgesteld (met hoge opbrengsten) maakt dat de locatie 'De Ark' als 'kansrijk' gezien kan worden voor de ontwikkeling van een zestal koopwoningen, via CPO. Ook stedenbouwkundig en planologisch lijkt e.e.a. inpasbaar c.q. niet onoverkomelijk. Uiteraard zullen bij het maken van nadere afspraken met de stichting WOEL Langedijk de onzekerheden op dat punt (planschaderisico) op een goede manier afgedekt moeten zijn, evenals het adresseren van de kosten voor bestemmingsplanherziening en ambtelijke begeleiding. Naast de stedenbouwkundige inpassing is de parkeersituatie eveneens een aandachtspunt.

Financiële aspecten:

De aanvraag van een voorbereidingskrediet aan uw raad is derhalve slechts bedoeld om 'voorfinanciering' van de gemeentelijke kosten mogelijk te maken. Uiteindelijk dienen die kosten via de verkoop van bouwrijpe grond, waarbij het vigerende ('kostendekkende') grondprijnsbeleid van toepassing is, te worden verrekend.

Ten behoeve van die grondafname wordt op initiatief van de stichting WOEL door aspirant-kopers een kopersvereniging opgericht. In ieder geval heeft de gemeente een solide rechtspersoon nodig als wederpartij bij een grondverkoop. Kopers zullen evenwel pas instappen wanneer de mogelijkheid tot bouwen planologisch is veiliggesteld. Daarom is er, per definitie, bij een dergelijke constructie sprake van kosten die voor de baat uitgaan. Vanuit gemeentelijke invalshoek bestaan die voorbereidingskosten uit kosten voor ambtelijke inzet ten behoeve van planuitwerking; het opstellen van koopovereenkomsten en het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedure (partiële herziening bestemmingsplan). Al met al worden deze kosten geraamd op een bedrag van € 25.000,-, bestaande uit ca. 150 ambtelijke uren (vanuit projectmanagement; stedenbouw/volkshuisvesting; planeconomie; grondzaken en juridische zaken) (150 x € 100,- = € 15.000,-) en een bedrag van ca. € 10.000,- voor bestemmingsplan en onderzoeken.

Rapportage/verantwoording/evaluatie:

Ons college heeft op basis van het voorgaande, in de collegevergadering van 21-1-2014 besloten, de locatie 'De Ark' aan te merken als een kansrijke locatie en in te zetten op een vervolgtraject met de stichting WOEL Langedijk. Intern is het toepasselijk 'De Ark' te definiëren als een 'klein project'. Aangezien het een project in de initiatieffase betreft waarvoor (nog) geen grondexploitatie is vastgesteld, dient, conform hetgeen is vastgelegd in de nota grondbeleid, een voorbereidingskrediet te worden gevraagd aan de raad. Daartoe ontvangt uw raad dit voorstel. Dit voorbereidingskrediet (€ 25.000,-) dient te worden gedekt vanuit de reserve bouwgrondexploitaties en als daarin onvoldoende vrij besteedbare ruimte zit, uit de algemene reserve. Aangezien op dit moment er geen vrij besteedbare ruimte is binnen de reserve bouwgrond, gelet op de stand van de reserve in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen, dient een voorbereidingskrediet dus ten laste worden gebracht van de algemene reserve. Indien voor het project t.z.t. alsnog een grondexploitatie wordt vastgesteld, worden de ten laste van het voorbereidingskrediet gebrachte kosten overgeheveld naar de grondexploitatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:

- adviesformulier college van B&W: Locatie 'De Ark', Sint Pancras, 21 januari 2014;
- brief Stichting WOEL Langedijk, 29 mei 2013.

Zuid-Scharwoude, 21 januari 2014
Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

drs. J.F.N. (Hans) Cornelisse
burgemeester

Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2014, nummer 9;

b e s l u i t :

1. een voorbereidingskrediet ad € 25.000,- beschikbaar te stellen voor te maken interne kosten voor ontwikkeling van het plan, locatie 'De Ark';
2. deze kosten vooralsnog te dekken door aanwending van de algemene reserve (V101);
3. bij het vaststellen van een grondexploitatie voor dit plan deze voorbereidingskosten te verrekenen met de reserve bouwgrondexploitatie (V604) en derhalve terug te laten vloeien naar de algemene reserve.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 18 februari 2014.

De voorzitter,

drs. J.F.N. Cornelisse

De griffier,

J. van den Bogaerde