



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 16 september 2020

Zaak: 2020-026849

Portefeuillehouder:

Jose van Schie

Opsteller:

Martin Hulshof

Contactgegevens:

Martin.hulshof@midden-groningen.nl

Bijlage:

Begrotingswijziging

Onderwerp:

Raadsvoorstel voorbereidingskrediet ontwikkeling Vosholen 2^e fase

1. Voorstel

- Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 250.000, - voor de ontwikkeling van Vosholen 2^e fase.
- De begrotingswijziging 2020-019 vast te stellen.

2. Inleiding

Nu de nieuwbouwwijk Vosholen 1 te Sappemeer zijn afronding nadert, kan de planvorming van de 2^e fase worden gestart. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met de bouw van 180 nieuwbouwwoningen in het plangebied tussen de nieuwbouw in Vosholen I, Kleinemeesterstraat, de weg De Vosholen en de spoorlijn. Ruim 12 hectare van het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een boekwaarde van circa € 1,8 miljoen.

Door het plangebied loopt de weg Croonhoven. Aan de westzijde van de weg Croonhoven (tot de woningen in Vosholen I) kunnen al bouwplannen ontwikkeld worden, maar voor het gebied ten oosten van de Croonhoven moet eerst een stedenbouwkundig plan worden gemaakt, een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en een grondexploitatie worden vervaardigd.

Omdat er nog geen exploitatie is vastgesteld voor het plangebied en er wel kosten moeten worden gemaakt, wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De voorbereidingskosten worden begroot op € 250.000.

3. Publiekssamenvatting

Het huidige voorstel omvat de aanvraag van een voorbereidingskrediet voor de dekking van de voorbereidingskosten voor de ontwikkeling van fase 2 van de nieuwbouwwijk Vosholen te Sappemeer.

4. Bevoegdheid van de raad

Dit voorstel raakt het budgetrecht van de gemeenteraad.

5. Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van fase 2 van de nieuwbouwwijk Vosholen kunnen plannen worden gemaakt voor de invulling van 180 nieuwbouwwoningen conform de Woonvisie Midden-Groningen. De voorbereidingskosten worden besteed aan het maken van een stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en de grondexploitatie voor het plangebied.

6. Historische context

De nieuwbouwwijk Vosholen moest langere tijd voorzien in de nieuwbouwbehoefte van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. De gemeente werkte daarin samen met verenigde marktpartijen (OCV), die de ontwikkeling en exploitatie van het gebied verzorgden. Diverse markt- en maatschappelijke omstandigheden leiden tot een knip in de ontwikkeling van de wijk. De marktpartijen en gemeente maakten afspraken over de begrenzing, de risico's, het eigendom en de financiële gevolgen. Deze afspraken maken het nu mogelijk om zelf fase 2 van de ontwikkeling van Vosholen ter hand te nemen. Conform de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde nota Duurzaam Grondbeleid past een actief grondbeleid het beste bij de ontwikkeling van fase 2 van Vosholen; het betreft met name gemeentelijk eigendom en er is een grote ambitie bij het college om te sturen op kwaliteit, huisvesten van verschillende doelgroepen, duurzaamheid en het flexibel in kunnen spelen op marktontwikkelingen. In de voorjaarsnota 2019 is een krediet beschikbaar gesteld voor onderzoek van € 80.000..

De eveneens door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Midden-Groningen wijst 180 woningen van de nieuwbouwruijme toe aan de ontwikkeling van fase 2 van Vosholen. Een deel van de te realiseren woningen zou door de woningbouwcorporaties gerealiseerd kunnen worden. In overleg met de woningbouwcorporaties zullen de aantallen, doelgroepen en de voorwaarden worden besproken. Bijzondere aandacht gaat uit naar het in het plangebied liggende 'tijdelijke' speelbos Bos & Vos. Het bos voorziet in een grote behoefte en wordt onderhouden door de buurtorganisaties Boswijk en Vosholen. Omwonenden vinden het belangrijk om deze ontmoetingsplaats voor jong en oud te behouden. In de voorbereiding wordt onderzocht of en hoe Bos & Vos kan worden ingepast in de nieuwbouwplannen.

7. Argumenten

Om continuïteit te bereiken in het aanbod van nieuwbouwwoningen moet de planontwikkeling nu ter hand worden genomen. De ontwikkeling past in het beleidsmatige kader. De gemeente heeft eigendom verworven en kan nu zelf zowel de regie, als de exploitatie, voeren.

Het eventueel niet ontwikkelen leidt tot een stagnatie in de nieuwbouwontwikkeling, maar heeft ook financiële gevolgen voor de gemeente; de boekwaarde is hoger dan de agrarische waarde en afzien van ontwikkeling leidt tot een verplichting van het afboeken van een deel van de boekwaarde.

8. Kanttekeningen en risico's

De nieuwbouwmarkt is onzeker en grillig. Om maximaal te kunnen sturen worden flexibele plannen gemaakt, zodat slim ingespeeld kan worden op gewijzigde marktomstandigheden. De gevolgen van bijvoorbeeld Corona op de nieuwbouwmarkt zijn thans niet te overzien. Dat is overigens geen reden om geen plannen te maken; als er vraag is naar nieuwbouwwoningen, zullen plannen gereed moeten zijn om accuraat in te kunnen spelen op marktkansen.

De risico's van grondexploitatie zijn voldoende verkend in de nota Duurzaam Grondbeleid; van kostenoverschrijding, tot onverwachte vertraging en dus renteverlies, tot gewijzigde marktomstandigheden zijn daarin benoemd.

Uiteraard zijn er ook nog procedurele risico's. De bestemming van een deel van het plangebied moet worden gewijzigd in een woonbestemming. In de wet zijn mogelijkheden van bezwaar en beroep opgenomen en kunnen leiden tot een vertraging in de realisatie.

9. Financiële paragraaf

Met de aanvraag van het voorbereidingskrediet van € 250.000 wordt verder invulling gegeven aan de planvoorbereiding van De Vosholen deelplan II. Het betreft een voorfinanciering en zal straks onderdeel zijn van, en worden gedekt uit, de nog vast te stellen grondexploitatie De Vosholen deelplan II. Dit krediet komt bovenop de in de voorjaarsnota 2019 beschikbaar gestelde krediet voor onderzoek van € 80.000. De rentekosten worden geschat op € 2.000 á € 3.000, deze kunnen worden opgevangen binnen het onderzoekkrediet.

Het voorbereidingskrediet is voor de dekking van de inzet van eigen personeel, het opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan, diverse onderzoeken, planeconomie, communicatie en proceskosten.

De BBV schrijft voor dat voorbereidingskosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad (nog) niet op het onderhanden werk (de grondexploitaties) geactiveerd mogen worden maar geactiveerd moeten worden als immateriële activa.

Dit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro; en
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Indien de voorbereiding niet leidt tot het ontwikkelen van het plangebied dan moeten de kosten worden afgeboekt en zullen deze kosten anderszins gedekt moeten worden.

De begrotingswijziging behorende bij dit raadsvoorstel is opgenomen in bijlage 1

10. Communicatie

Omwonenden en bewonersorganisaties zijn reeds geïnformeerd over het raadsvoorstel middels een nieuwsbrief. Bij de planontwikkeling zullen omwonenden en bewonersorganisaties worden betrokken ter vergroting van het draagvlak.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

De gemeenteraad wordt op de gebruikelijke wijze op de hoogte gehouden van de voortgang en daar waar er aanleiding is, zal de raad worden geïnformeerd.

Volgend voorjaar zal u een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:
Begrotingswijziging