



Openbaar

Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 28 februari 2022
Zaak: 757279
Portefeuillehouder: José van Schie

Opsteller: Bjorn Dijk
Contactgegevens: bjorn.dijk@midden-groningen.nl

Onderwerp: Vaststellen grondexploitatie project de Drevenhof in Hoogezand

1. Voorstel

1. De grondexploitatie Drevenhof vast te stellen.
2. De begrotingswijziging 2022-014 vast te stellen en de begroting te wijzigen.

2. Inleiding

In dit voorstel vragen wij u om een grondexploitatie voor project de Drevenhof vast te stellen. Het gaat om een woningbouwproject in Hoogezand dat voorziet in 12 levensloopbestendige woningen, te realiseren onder collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De grond is in eigendom van de gemeente. Er ligt na enkele jaren voorbereidingstijd een concreet plan van initiatiefnemers dat positief is ontvangen door de gemeentelijke organisatie. Hiernaast is er overeenstemming over de grondprijs en uitvoering van werkzaamheden en ligt er een reserveringsovereenkomst met de initiatiefnemers. Het terrein is nog niet bouwrijp gemaakt. Om met de uitvoering van het bouwrijp maken te kunnen beginnen is het nodig om een grondexploitatie op te starten. De grondexploitatie sluit met een positief saldo. U heeft in de raadsvergadering van 28 april 2022 besloten geheimhouding op te leggen op de bijgevoegde grondexploitatie en de toelichting (bijlage 1 en 2).

3. Publiekssamenvatting

In het voorliggende voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om een grondexploitatie vast te stellen voor de ontwikkeling van project 'de Drevenhof' in Hoogezand. Het gaat om de realisatie van 12 levensloopbestendige woningen, te realiseren onder collectief particulier opdrachtgeverschap. Door een grondexploitatie op te starten kan de gemeente afspraken maken over de verkoop van de kavel en kan het bouwrijp maken gestart worden.

4. Bevoegdheid van de Raad

Om een grondexploitatie op te kunnen starten is een besluit van uw raad nodig. Na een positief besluit kunnen we een koopovereenkomst aangaan met de CPO en kunnen we opdracht geven

voor het bouwrijp maken van de locatie.

5. Beoogd effect

Uitvoeren van project de Drevenhof in Hoogezand.

6. Historische context

In de jaren '90 van de vorige eeuw is de woonwijk 'de Dreven' gerealiseerd. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van deze woonwijk maar de locatie is nooit ontwikkeld. De afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd met een aantal particuliere initiatiefnemers. Dit heeft in 2021 geleid tot een concreet plan. De initiatiefnemers hebben zich verenigd in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In november 2021 is met deze CPO een reserveringsovereenkomst afgesloten. In de reserveringsperiode hebben gemeente en CPO afgesproken dat de grond voor een periode van 1 jaar gereserveerd is voor de CPO. Binnen de reserveringsperiode worden concrete afspraken uitgewerkt over planning, uitvoering van werkzaamheden et cetera. Uitgangspunt is dat de gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijp maken. Inmiddels zijn de plannen zeer concreet en zijn er voor alle te realiseren woningen kopers gevonden. Een volgende stap is dan ook het afsluiten van een koopovereenkomst. Om te kunnen bouwen moet de grond eerst bouwrijp gemaakt worden.

7. Argumenten

Beslispunt 1:

- Het plan (zie bijlage 3) bestaat uit 12 levensloopbestendige woningen en is bedoeld voor een groep ouderen die zelfstandig wil (blijven)wonen. De plannen passen goed binnen de gemeentelijke woonvisie, waar aandacht is voor bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus.
- In de oorspronkelijke structuurschets (eind jaren '80) van de omliggende wijk was al voorgesorteerd op een 'ruimtelijk bebouwingsaccent' op de plek van de Drevenhof. Ook het bestemmingsplan voorziet in de bouw van (maximaal) 14 woningen op de locatie.
- Het project is gelegen op een prominente plek, aan de zuidelijke entree van Hoogezand en nabij het Drevenbos, een gewaardeerd natuurgebied. De stedenbouwkundig supervisor van de gemeente heeft om deze redenen aan de CPO dringend geadviseerd om aandacht te schenken aan het ontwerp van de buitenzijde van het plangebied. Om de kwaliteit en het aanzicht van het plan te kunnen borgen moeten zogenaamde 'achterkantsituaties' met bijvoorbeeld tuintjes met schuttingen aan de buitenrand worden voorkomen. In het ontwerp is dit opgelost door gemetselde muren te plaatsen aan de buitenranden van het plan.
- Het plan is positief beoordeeld door de ambtelijke organisatie en er ligt er een positief advies aan de hand van een vooroverleg, aangevraagd bij de Omgevingsdienst Groningen. Er is waardering voor de architectonische kwaliteit van de woningen in het definitieve ontwerp (DO) dat er nu ligt. Ook is er waardering voor het feit dat de CPO op eigen initiatief aan de slag gaat.
- Het plan is financieel haalbaar. De voorliggende exploitatieopzet (bijlage 1) laat een positief saldo zien. Zie ook het kopje 'financiële paragraaf'.

8. Kanttekeningen en risico's

Vanuit het gemeentelijk perspectief gezien is de ontwikkeling van het gebied haalbaar. De kosten om het plan bouw - en woonrijp op te leveren en de benodigde ureninzet te leveren worden ruim

gedekt door de opbrengsten van grondverkoop. Wij zien de volgende risico's en bijbehorende beheersmaatregelen:

- **Ontwikkelrisico:** Voor de gemeente is er een risico dat investeringen worden gedaan en werkzaamheden worden uitgevoerd, en vervolgens het plan niet doorgaat. Waardoor de gemeente met de bouwkvavels blijft zitten. Een beheersmaatregel om het ontwikkelrisico voor de gemeente te beperken is dat we pas investeringen doen als vaststaat dat de kvavels ook daadwerkelijk worden afgenomen door de CPO. Concreet stellen wij voor een bankgarantie of waarborgsom en een onherroepelijke omgevingsvergunning te verlangen voordat wordt gestart met de werkzaamheden. Een waarborgsom van 10% van de koopsom (in dit geval ruim 80.000) is gebruikelijk.
- Hiernaast is het van belang de gronden ineens (en dus niet per kavel) worden afgenomen door de CPO, om te voorkomen dat de gemeente blijft zitten met onverkochte bouwkvavels.
- Door recente jurisprudentie is er een risico ontstaan bij de verkoop van gronden door de gemeente aan particulieren of ontwikkelende partijen. Op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad in het zogeheten 'Didam-arrest' dat overheden de verkoop van onroerend goed niet langer onderhands met een marktpartij mogen afwikkelen. Ook andere gegadigden moeten kunnen meedingen op basis van het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat we, strikt genomen, alle lopende en nieuwe grondtransacties opnieuw moeten afwegen. Anders lopen we er het risico dat een rechter de grondtransactie ongedaan maakt als andere geïnteresseerde partijen een juridisch traject starten. Het is op dit moment nog onduidelijk wat precies de (juridische) gevolgen zijn van dit arrest voor lopende onderhandelingen met ontwikkelende partijen. Dit zal in de loop van dit jaar worden uitgewerkt in een voorstel vanuit de ambtelijke organisatie. Zeer waarschijnlijk is ook een wijziging van het gemeentelijk grondbeleid nodig. In de tussentijd zal er per geval een afweging gemaakt moeten worden over hoe om te gaan met het Didam arrest. In het geval van de Drevenhof leidt dit tot de volgende overwegingen:
 - Er wordt al geruime tijd met CPO 'de Drevenhof' gesproken over ontwikkeling van de locatie en er zijn concrete stappen gezet. Er is een reserveringsovereenkomst aangegaan met de CPO en er zijn al concrete plannen gemaakt voor de locatie.
 - Er is voor de locatie geen openbaar proces doorlopen waarbij meerdere partijen (lees: andere CPO's) de kans hebben gekregen om een plan te ontwikkelen. Uitgaande van het Didam - Arrest zou - strikt genomen - de reserveringsovereenkomst moeten worden opgeschort en moeten we ook andere CPO's de gelegenheid bieden om een plan te ontwikkelen voor de locatie.
 - Het opschorten van de planuitvoering lijkt ons een zeer onwenselijk scenario dat onherroepelijk tot teleurstelling en vertraging leidt. Immers, de CPO kan voorlopig niet verder met haar plannen als eerst andere partijen via een openbare procedure de gelegenheid krijgen om plannen te ontwikkelen. Hiernaast ligt er een reserveringsovereenkomst met de CPO waar we als gemeente niet aan kunnen voldoen. Ook dit leidt tot een juridisch risico, namelijk dat wij als gemeente onze afspraak uit de reserveringsovereenkomst niet kunnen nakomen.

Het risico voor deze ontwikkeling is dat zich toch een andere ontwikkelende partij meldt die via een rechter een (nog uit te voeren) grondlevering aanvecht. De kans dat dit risico optreedt is lastig in te schatten, maar lijkt ons gering. Aangezien het een locatie betreft die de gemeente graag via collectief particulier opdrachtgeverschap met senioren wil

ontwikkelen. Er zal zich dus een andere CPO partij met senioren moeten melden om dit risico te laten optreden. De kans dat het opschorten van de reserveringsovereenkomst met CPO de Drevenhof leidt tot een juridisch traject lijkt ons groter. Vandaar dat wij u adviseren om de ontwikkeling met deze CPO door te zetten. Als beheersmaatregel stellen wij voor om dit risico wel te benoemen in de koopovereenkomst en in deze overeenkomst af te spreken dat de gemeente niet (volledig) aansprakelijk is als dit risico zich toch voordoet.

- Er is een risico dat aanbestedingen (bouw- en woonrijp maken) hoger uitvallen dan geraamd. Dit risico is binnen de grondexploitatie op te vangen en dus beheersbaar.

9. Financiële paragraaf

De gronden zijn in 2021 getaxeerd door taxateur Nextfund BV. Op basis van deze taxatie is de onderhandeling met de CPO gestart en zijn we vlak voor de zomer een grondprijs overeengekomen van € 807.355 exclusief BTW.

Op basis van de overeengekomen grondprijs en er van uit gaande dat de gemeente het bouw - en woonrijp maken uitvoert is een exploitatieopzet gemaakt (zie bijlage 1). Het eindresultaat voor de gemeente wordt geschat op circa € 300.000 positief. Dit positieve resultaat is mede te danken aan het feit dat de gronden geen boekwaarde hebben.

Begrotingswijziging 2022-014

Betrokken teams: Economie en Projectmatige Ontwikkeling
 Naam voorstel: Grondexploitatie Drevenhof
 Besluitvorming: Raad
 Incidenteel / Structureel: Incidenteel en structureel
 bedragen per duizend euro

Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming + = voordeel - = nadeel	Toevoeging reserve/ voorziening	Onttrekking reserve/ voorziening	Saldo na bestemming + = voordeel - = nadeel
Naam programma						
Dorpen en Wijken	-2		2			2
Sociaal						
Economie	374	389	15			15
Dienstverlening						
Gevolgen gas- en zoutwinning						
Bestuur en bedrijfsvoering	-4		4	20		-16
Totalen begrotingswijziging exploitatie	369	389	20	20		

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans + = toename - = afname	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans + = toename - = afname
Investerings	308	81				227
<i>algemene reserve</i>						
<i>bestemmingsreserves</i>						
<i>saldo van rekening</i>					20	20
reserves					20	20
voorzieningen						
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	308	81			20	247

Toelichting op de begrotingswijziging

Met de begrotingswijziging 2022-014 wordt budget aangevraagd voor de jaarschijf 2022 uit de grondexploitatie. De grondexploitatie sluit met een positief saldo op eindwaarde van afgerond € 300.000.

Exploitatie

De lasten en baten die verband houden met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans overgeboekt. Dit heeft geen effect op het exploitatieresultaat. Het bedrag van € 374.000 is vanwege de tegenboeking het totaal van de lasten (€ 293.000) en baten (€ 81.000) van de jaarschijf 2022 uit de grondexploitatie. Het voordelig effect bij programma economie betreft de winstneming van € 15.000. Met extra overheaddekking en ureninzet op het project van € 5.000 komt het totaal voordelig effect uit op € 20.000. Dit voordeel komt ten gunste van het begrotingssaldo.

Investerings/balans

Het totaal van de investeringen is het totaal van de uitgaven jaarschijf 2022 van € 293.000 van de grondexploitatie en de boeking van € 15.000 vanwege de tussentijdse winstneming. Het totaal van

de inkomsten bestaat uit de grondopbrengsten jaarschijf 2022 van € 81.000.
De reserve mutatie is de storting van het voordeel van € 20.000 in het begrotingsaldo.

Onderhoudsparagraaf IBOR

De jaarlijkse totale onderhoudskosten voor de nieuwe openbare ruimte zullen door de nieuwe invulling van het plangebied per saldo wijzigen.

In de huidige situatie wordt het gebied gebruikt en beheerd als weiland. In de nieuwe situatie worden onder andere verharding, groen, water, meubilair en riolering toegevoegd. Dit wordt beheerd en doorgerekend de IBOR. Uit het ontwerp en berekening van IBOR volgt dat het in totaal gaat om meerkosten van €4.792,- per jaar exclusief btw.

10. Communicatie

Er vindt regelmatig afstemming en overleg plaats tussen CPO en gemeente over ontwerp, werkzaamheden en de onderlinge afspraken / overeenkomsten.

Voor wat betreft de omgevingscommunicatie en het organiseren van draagvlak voor de plannen is afgesproken dat de CPO het voortouw neemt. Deze afspraak is ook vastgelegd in de reserveringsovereenkomst. In november 2021 heeft de CPO een bijeenkomst georganiseerd voor de (toekomstige) burens. De reacties op de plannen waren overwegend positief.

Hiernaast is het de taak van de CPO zelf om op zoek te gaan voor kopers van de woningen in het project. Inmiddels zijn voor alle 12 kavels optanten gevonden.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Om het project daadwerkelijk te kunnen starten moeten de volgende stappen gezet worden:

1. Een besluit van uw raad om de grondexploitatie voor dit project vast te stellen.
2. Uiteindelijk moet er binnen de reserveringsperiode (dus uiterlijk november 2022) een koopovereenkomst worden afgesloten.
3. Na ondertekening van de koopovereenkomst en na aanvraag van de omgevingsvergunning kunnen we starten met het bouwrijp maken. Het bouwrijp maken heeft inclusief voorbereiding een doorlooptijd van (maximaal)12 maanden.
4. Na het bouwrijp opleveren van de kavels kan de CPO starten met de bouw. Tenslotte, als de bouw gereed is kunnen we starten met het woonrijp maken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Grondexploitatie de Drevenhof
- 2 Toelichting op grondexploitatie de Drevenhof
- 3 Definitief Ontwerp de Drevenhof
- 4 Raadsvoorstel grondexploitatie
- 5 Concept raadsbesluit grondexploitatie