



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Grondexploitatieopzet inclusief verkaveling woningbouwplan Mheerderweg Noord Banholt

Beslispunt(en)

De grondexploitatieopzet inclusief verkaveling woningbouwplan Mheerderweg Noord Banholt vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

Inleiding

Op 10 december 2019 heeft uw raad de woningbouwprogrammering Banholt en Sint Geertruid met daarin verwerkt het amendement van EML (aanpassing woningbouwprogramma Karreweg fase II Sint Geertruid) vastgesteld. Tevens heeft uw raad de motie van het CDA aangenomen waarin het college opgedragen wordt om onder andere:

1. De grondexploitatie behorende bij deze woningbouwplannen aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
2. De woningbouwcorporaties aan te sporen hun verantwoordelijkheid te nemen in het financieren en ontwikkelen van sociale huurwoningen;
3. Geen buitenplanse bovenwijkse voorzieningen in de grondexploitatie op te voeren;
4. Reeds eventuele opgestarte en gevoerde onderhandelingen of afspraken met projectontwikkelaars per direct te beëindigen;
5. Primair de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan te bieden en de mogelijkheden voor zelfrealisatie van woningen in de uitbreidingsplannen Karreweg en Mheerderweg te stimuleren;
6. Voor de projectmatige woningbouw waarbij CPO geen uitkomst biedt, een openbare inschrijving of prijsvraag uit te schrijven.

In dit voorstel wordt puntsgewijs op bovengenoemde zaken ingegaan. Tevens wordt uw raad voorgesteld om de grondexploitatieopzet voor het woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt, inclusief bijbehorende verkaveling, vast te stellen.

Een voorstel over de grondexploitatie en bijbehorende verkavelingsplan voor Karreweg Fase II in Sint Geertruid, wordt vanwege de planologische situatie en procedure op 21 april a.s. aan uw raad voorgelegd.

1. Grondexploitatie (alle bedragen exclusief BTW, tenzij anders aangeven)

Ten behoeve van het woningbouwplan Mheerderweg Noord in Banholt is een grondexploitatie opzet gemaakt (zie bijlage 1). Dit uitgaande van 6 starterswoningen, 5 woningen in de sociale huursector, 3 vrije bouwkavels en 5 levensloopbestendige woningen zoals opgenomen in de vastgestelde woningbouwprogrammering voor deze locatie (zie voor verkaveling bijlage 2) Het

resultaat (saldo) van deze grondexploitatie bedraagt € 124.914,-- uitgaande dat de grondprijs voor sociale huurwoningen € 118,56 gaat bedragen (realisatie van huurwoningen door Woningstichting Voerendaal). Uitgaande van het bod van Woonpunt (zie onderstaand) bedraagt het eindresultaat € 83.632,--. Mocht onverhoopt sociale woningbouw toch niet mogelijk blijken en hiervoor 4 starterswoningen in de plaats worden gerealiseerd, dan bedraagt het saldo € 124.914. In dit geval wordt uitgegaan van de verkaveling zoals opgenomen in bijlage 3 behorende bij dit voorstel.

2. Aansporen woningcorporaties

Wat het aansporen van de woningcorporaties betreft, kunnen wij uw raad meedelen dat wij de in onze gemeente actieve woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt hiervoor benaderd hebben.

Maasvallei geeft hierop aan het Heuvelland niet te zien als haar primaire werkgebied. Ten aanzien van de grondprijs geeft Maasvallei aan dat het voor sociale woningbouw gebruikelijk is met vaste kavelprijzen te werken.

Servatius heeft weliswaar belangstelling om in Eijsden-Margraten te investeren, maar geeft aan binnen de sociale woningbouw voor ouderen meer behoefte te zien in meergezinswoningbouw met lift binnen de grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Zij verwijst hierbij naar de met Maasvallei en Woonpunt samengestelde wijkvisie, waaruit blijkt dat in Eijsden-Margraten de komende jaren voornamelijk behoefte bestaat aan met name 1-persoonshuishoudens. Doordat dit voorstel afwijkt van de voorgestelde grondgebonden woningen kan zij vooralsnog niet aangeven tegen welke grondprijs zij deze investering kan doen. Volgens Servatius hangt de grondprijs af van diverse factoren, zoals de hoogte van het huurniveau voor de beoogde doelgroep.

Woonpunt geeft aan bereid te zijn te investeren in de voorgestelde woningen tegen de eerste aftoppingsgrens. Hieraan stelt zij de voorwaarden dat de grondprijs maximaal € 12.396,69 (= € 15.000, inclusief btw) per kavel bedraagt. Dit komt neer op een kavelprijs van circa € 70,60/m².

Woningstichting Voerendaal heeft uit eigen beweging interesse getoond en is bereid de grondprijs die voor starterswoningen wordt gehanteerd, namelijk € 118,56 m² te betalen. Dit betekent een grondopbrengst van € 103.266 voor de 5 sociale huurwoningen op de locatie Mheerderweg-Noord.

Hoewel Woningstichting Voerendaal een aanbieding heeft gedaan met een hogere opbrengst, wordt desalniettemin voorgesteld om in te gaan op de aanbieding van Woonpunt. De reden hiervoor is dat Woonpunt de op één na de grootste corporatie is die al jaren werkzaam is binnen onze gemeente en met deze corporatie, vanwege haar woningvoorraad in onze gemeente en het feit dat zij onze sociale woningmarkt goed kent, effectievere prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

3. Buitenplanse bovenwijkse voorzieningen

In de grondexploitatie zijn geen buitenplanse bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

4. Onderhandelingen met ontwikkelaars

Verwijzend naar de motie kan worden meegedeeld dat geen onderhandelingen met ontwikkelaars hebben plaatsgevonden.

5. Collectief Opdrachtgeverschap

In de motie behorende bij de vaststelling van de woningbouwprogrammering van de onderhavige projecten in Banholt en Sint Geertruid, heeft u het college opgedragen om de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan te bieden.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar bijlage 4 van dit voorstel. Hierna treft u een korte toelichting hierop aan.

Om als ontwikkelaar van hun (groep burgers) project op te kunnen treden, organiseert deze groep zich in een rechtspersoon, zonder winstoogmerk. Vaak is dat een vereniging. Een CPO groep wordt ook wel een bouwgroep genoemd.

In het algemeen kiezen mensen om twee redenen om zelf in collectief verband te bouwen. Dit betreft enerzijds de woonkwaliteit. De mensen kiezen zelf binnen de kaders van de gemeente hoe de woning er uit komt te zien. Anderzijds is de betaalbaarheid (vaak voor starters) een belangrijke drijfveer.

CPO-projecten verschillen in omvang. Er zijn projecten bekend tussen de 6 en 100 woningen. Bij kleine projecten is het financieel voordeel minder maar kan er snel geschakeld worden. Bij een grote groep kost de organisatie en onderlinge afstemming relatief veel tijd.

Om een CPO-traject goed te laten verlopen is begeleiding van het proces zeer belangrijk. In veel CPO-trajecten wordt gewerkt met een professionele procesbegeleider. Iemand die het eerste aanspreekpunt is voor de bouwgroep en die de bouwgroep begeleidt in het proces, bijvoorbeeld bij de keuze van een architect, de selectie van een aannemer etc.

Hoofdpijnen CPO woningbouwlocatie Mheerderweg Noord

Uitgaande van het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma wordt momenteel gedacht om de 5 sociale huurwoningen en de 3 vrije bouwkavels buiten de CPO te laten. Het opnemen van 5 sociale huurwoningen in een CPO is mogelijk, maar dit betekent dat de betreffende woningcorporatie mee moet doen in de CPO. Dit heeft geen meerwaarde, omdat op grond van het woningbouwprogramma en de verkaveling behorende bij de grondexploitatie, het aantal en de situering van de sociale huurwoningen vast staat. Tevens wordt in overweging genomen om de 3 vrije bouwkavels eveneens buiten de CPO houden. In de vrije bouwkavels zijn over het algemeen mensen geïnteresseerd die individueel hun woning willen realiseren.

Uw raad wordt t.z.t. op de hoogte gehouden van het CPO-traject met bijbehorende randvoorwaarden.

6. Openbare inschrijving of prijsvraag uit te schrijven bij niet haalbaarheid CPO voor projectmatige woningbouw.

Gezien hetgeen is toegelicht onder punt 5, is dit op dit moment (nog) niet aan de orde.

Toelichting op planologische procedure(s).

Op grond van het bestemmingsplan Banholt is woningbouw op de locatie Mheerderweg-Noord in Banholt rechtstreeks mogelijk. Omdat er in het verleden stroken grond op deze locatie aan bewoners wonende aan Pastoor Rohrstraat en de Mheerderweg zijn verkocht was het noodzakelijk om de verkaveling enigszins aan te passen. Hierdoor is het niet voor alle woning mogelijk om deze geheel passend binnen de bouwgrenzen/bouwvlakken te realiseren. Planologisch kan hieraan medewerking worden verleend door de toepassing van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Dit wordt ook wel een kruimelgeval voor bijbehorende bouwwerken – uitbreiding hoofdgebouw genoemd. Op deze omgevingsvergunning is de reguliere procedure van toepassing (8 weken). Het college is het bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning(en) te verlenen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”, de lokale woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025”, het raadsbesluit van 10 december 2019 incl. EML amendement en de CDA motie.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Niet van toepassing t.a.v. dit voorstel.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Financiële aspecten

Zie bijgevoegde grondexploitatie opzet.

Personele aspecten

De werkzaamheden ten behoeve van dit project worden projectmatig uitgevoerd.

Planning, uitvoering en evaluatie

Beeldvormende vergadering op 2-3-2020.

Oordeelsvormende vergadering op 17-3-2020.

Besluitvormende vergadering op 17-3-2020.

Wij streven ernaar om de grondexploitatie van het woningbouwplan “Karreweg 2” in de raad van april 2020 ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

Communicatie

Niet van toepassing

Maatschappelijke effecten

Woningbouw op de locatie Mheerderweg Noord in Banholt voorziet in een woonbehoefte van deze kern.

Risico's*Grondexploitatie*

De grondexploitatie is gemaakt op reële aannames en daarvoor gelde kengetallen (richtcijfers). Uiteraard kan door onvoorziene omstandigheden het saldo van de grondexploitatie bijgesteld dienen te worden.

Termijn ontwikkeling en realisering woningbouw

Over het algemeen is de ervaring dat CPO trajecten gemiddeld langer duren als woningbouwprojecten die op de traditionele manier tot stand komen. Dit heeft te maken dat de leden van de CPO bouwgroep het over alle keuzes die te maken zijn overeenstemming dienen te hebben.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,

Drs. Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende en Oordeelsvormende vergaderingen;

Besluit:

De grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan van het de woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 maart 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. Marc Verbeet

Dieudonné Akkermans