

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 30 maart 2022

Portefeuillehouder: Prins, P.
Beleidsveld: Vergunningen, ruimtelijke ordening en vastgoed
Zaaknummer: Z/21/145175/DOC-22270931

Onderwerp: Verkoop grond Pomonaweg te Loppersum

Korte samenvatting

Als gevolg van de versterking en daarmee de sloop/nieuwbouw in Loppersum zijn er door de gemeente en de woningstichting Wierden & Borgen, de afgelopen jaren, stedenbouwkundige keuzes en afspraken gemaakt welke geleid hebben tot een (tijdelijke) reductie van het huurwoningbestand. Met dit voorstel wordt Wierden & Borgen in staat gesteld om hun huurwoningbestand in het dorp Loppersum te herstellen. Het bouwen van sociale huurwoningen achter het voormalig gemeentehuis in Loppersum biedt hiervoor een oplossing. Eind december 2020 heeft de voormalige gemeente Loppersum samen met Woningstichting Wierden & Borgen een intentieovereenkomst (bijlage 1) getekend voor de verkoop van deze gronden aan Woningstichting Wierden & Borgen voor de bouw van 12 sociale huurwoningen.

Aan de raad

Voorstel

- Grondexploitatie van de Pomonahof te Loppersum vaststellen.

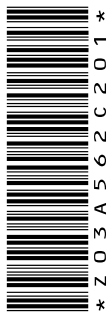
Aanleiding

Als gevolg van de versterking en daarmee de sloop/nieuwbouw in Loppersum zijn er door de gemeente en de woningstichting Wierden & Borgen, de afgelopen jaren, stedenbouwkundige keuzes en afspraken gemaakt welke geleid hebben tot een (tijdelijke) reductie van het huurwoningbestand. Met dit voorstel wordt Wierden & Borgen in staat gesteld om hun huurwoningbestand in het dorp Loppersum te herstellen. Het bouwen van sociale huurwoningen achter het voormalig gemeentehuis in Loppersum biedt hiervoor een oplossing.

Eind december 2020 heeft de voormalige gemeente Loppersum samen met Woningstichting Wierden & Borgen een intentieovereenkomst (bijlage 1) getekend voor de bouw van 12 sociale huurwoningen achter het gemeentehuis te Loppersum. De plannen voor de bouw van deze woningen zijn op dit moment dusdanig uitgewerkt dat het proces van grondverkoop kan worden gestart. Voor deze gebiedsontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld waarin de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn opgenomen als ook de grond verkopen.

Beoogd effect

Het beoogde effect van deze verkoop is dat het huurwoningbestand van Wierden & Borgen wordt hersteld en afspraken tussen de gemeente en Wierden & Borgen worden nagekomen.



Argumenten

1.1 Locatie is geschikt

De grond achter het voormalige gemeentehuis in Loppersum heeft altijd een strategische waarde gehad voor de gemeente. Op korte termijn om de versterking van het voormalige gemeentehuis mogelijk te maken en op de langere termijn om deze gronden te gebruiken van het faciliteren van de versterking in Loppersum Noord.

Het terrein achter het gemeentehuis is zeer geschikt voor sociale woningbouw: grenzend aan de bestaande sociale voorraad, en daarnaast dicht bij de voorzieningen in het centrum van Loppersum en op korte afstand van het station. Het bestemmingsplan biedt reeds ruimte voor de bouw van 12 wooneenheden.

1.2 Urgentie

De afgelopen jaren zijn in het kader van de versterkingsopgave afspraken gemaakt tussen de gemeente en Wierden & Borgen. Dit heeft geresulteerd in een tijdelijke afname van huurwoningen. Gezien de aanhoudende vraag naar huurwoningen is het tijd om de afspraken gestand te doen.

1.3 Intentieovereenkomst is getekend

Eind december 2020 is er tussen de voormalige gemeente Loppersum en Wierden & Borgen een intentieovereenkomst getekend om de grond aan te kopen en te gebruiken voor de bouw van 12 sociale huurwoningen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

De gemeente Eemsdelta zal het grond achter het gemeentehuis in Loppersum verkopen aan Woningstichting Wierden & Borgen. Daarna zal Avitec de grond bouw- en woonrijp maken. Zodra de gronden bouwrijp zijn gemaakt, zullen de 12 woningen op de betreffende bouwkavels worden gerealiseerd.

Financiën

De gronden zijn in 2019 door de voormalige gemeente Loppersum aangekocht voor € 300.000,-. Dit is tevens de boekwaarde van het perceel. Woningstichting Wierden & Borgen heeft aangegeven de gronden alleen te willen kopen voor een sociale grondprijs. Oorspronkelijk was een prijs van € 16.000 excl. BTW overeengekomen. In nader overleg is een grondprijs van € 17.000,- excl. BTW per wooneenheid overeengekomen. Aangezien er plaats is voor 12 wooneenheden op deze gronden, komt de verkoopprijs uit op € 204.000 euro,- BTW.

Per woning wordt er € 24.000,- bijgedragen uit de inpassingskosten, hiermee wordt een totaal van € 288.000,- gedekt. Het gebruik van deze inpassingskosten komt voort uit de versterkingsopgave en de verplaatsing van deze woningen in Loppersum. De bijdrage uit de inpassingskosten past binnen de bandbreedte die is opgenomen in het in ontwikkeling zijnde handboek inpassingskosten.

Gezien de kleine omvang van dit werk is vanwege het synergievoordeel met het werk in Loppersum noord, in de kostenraming geen rekening gehouden met de kosten van de directievoering en onvoorzien. Deze werken worden uitgevoerd door dezelfde aannemer werken. Voor het bepalen van de kosten voor bouw- en woonrijp maken is gebruik gemaakt van de door Avitec aangeleverde kostenraming. De totale kosten hiervoor komen op € 165.329,- inclusief VTU.

In de kostenraming, opgenomen in de grondexploitatie, is rekening gehouden met 5% VTU (dit zijn kosten van Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering, meestal uren). Ten aanzien van de plankosten is gerekend met slechts 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken. Normaal ligt dat percentage rond 30% bij inbreidingslocaties. Er zijn in het verleden afspraken gemaakt met Woningstichting Wierden & Borgen en er hoeft geen bestemmingsplanwijziging te worden gemaakt waardoor de plankosten zeer beperkt kunnen blijven.

De grondexploitatie sluit op 1-1-2022 Netto Contante Waarde budgettair neutraal op € 4,00.

Dit komt door de synergievoordelen in de uit te voeren werkzaamheden bouw en woonrijp maken, de hogere grondwaarde van de kavels, en de bijdrage inpassingskosten.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Geheimhouding

Bij besluit van 23 februari 2022 heeft ons college onder overlegging van de bijlage 'grondexploitatie Pomonaweg te Loppersum' geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit stuk. Het document ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. Volgens artikel 25, lid 3 Gemeentewet vervalt de opgelegde geheimhouding indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur. De tekst van dit artikel luidt als volgt: "Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen (waaronder de gemeente)". Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds. Indien uw raad niet over gaat tot bekrachtiging, zoals hiervoor reeds aangegeven, vervalt de opgelegde geheimhouding. Indien uw raad de oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel uw raad deze opheft.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Intentieovereenkomst dec. 2020 (ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Grondexploitatie (ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Grondverkooptekening

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2022,

BESLUIT

- Tot het vaststellen van de grondexploitatie Pomonahof te Loppersum.
- Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10, tweede lid, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage 'Grondexploitatie Pomonaweg Loppersum' te bekrachtigen tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 maart 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier