

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Woningbouw Plataanhout - vaststellen grondexploitatie 0637317062
Versie	
Auteur	R. Pronk / D. van Berkel 079 346 99 30
Gemeentesecretaris	Tomassen. J.F.A.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	<ol style="list-style-type: none">1. Raadsbesluit Jongerenwoningen d.d. 8 juni 2015 (2015-00313)2. Raadsbesluit 30 mei 2016 met daarin o.a. de realisatie van (sociale) woningbouw aan Plataanhout3. Raadsbesluit van 28 november 2016 met daarin een procesvoorstel samenspraak over de locatie Plataanhout.4. Informerende memo van 31 augustus over het collegebesluit doelgroepen sociale woningbouw aan het Plataanhout5. Informerende memo van 17 mei 2018 over het collegebesluit eindverslag samenspraak Plataanhout
Samenvatting	Op 17 mei 2018 heeft het college ingestemd met het eindverslag samenspraak en het inrichtingsontwerp openbare ruimte Plataanhout. Door deze instemming zijn de kaders voor de ontwikkeling van deze woningen bekend. Op basis van die kaders is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Na vaststelling van de grondexploitatie liggen de financiële kaders van het plan vast en kunnen budgetten beschikbaar gesteld worden voor de nog te doorlopen ruimtelijke procedure en de uitvoeringskosten.
Bijlagen	Bijlage 1: Notitie Grondexploitatie Plataanhout (GEHEIM) Bijlage 2: Begrotingswijziging Plataanhout

Raadsbesluit 0637317062

Woningbouw Plataanhout - vaststellen grondexploitatie

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2018

besluit

1. In te stemmen met de gebiedsontwikkeling Plataanhout , waarin 27 appartementen en 32 parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
2. de grondexploitatie voor 27 geplande woningen aan Plataanhout inclusief het inrichten van de openbare ruimte door de gemeente, behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. het uit de grondexploitatie Plataanhout voortvloeiende negatieve saldo van € 213.109 te dekken vanuit de Reserve Investeringsfonds 2030;
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over besluitpunt 3 en 4 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 8 oktober 2018

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, besloten om woningbouwcorporatie De Goede Woning (hierna DGW) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout en daarbij uit te gaan van 27 gestapelde woningen en 32 parkeerplaatsen (waarvan 5 vervangende).

Op 28 november 2016 heeft de raad ingestemd met een procesvoorstel samenspraak voor 27 sociale woningen aan het Plataanhout. De samenspraak heeft in twee stappen plaatsgevonden. Stap 1 was bedoeld om in overleg met de omgeving te bepalen welke doelgroepen er komen. De uitkomst van stap 1 was om het woningbouwcomplex te gaan realiseren voor een mix van woningen voor jongere starters en 55+'ers. Aan de hand daarvan is in stap 2 het bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied uitgewerkt.

Op 6 maart 2018 was een laatste samenspraakbijeenkomst voor omwonenden over de plannen voor de woningbouw en de openbare inrichting aan het Plataanhout. De reacties op en na de avond zijn beoordeeld en beantwoord en zijn verwerkt in het eindverslag samenspraak en in een inrichtingsontwerp. Op de avond is ook uitgelegd dat het samenspraaktraject daarmee is afgerond en er een nieuwe fase van het project start. Namelijk die van de procedures voor de omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

Impressie van het plan



Op basis van de bovenstaande informatie plus de afspraken tussen DGW en de gemeente Zoetermeer is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders van het plan vastgesteld en budgetten beschikbaar gesteld voor de te doorlopen ruimtelijke procedure en uitvoering.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De woningbouw past niet in het bestemmingplan dus er moet een juridische planologische procedure worden doorlopen waarover zowel B&W als de gemeenteraad moeten besluiten. Daarnaast moet DGW een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwplan. Op verzoek van DGW wordt de bestemmingsplanaanpassing en omgevingsvergunning in een gecombineerde procedure doorlopen door middel van de coördinatieprocedure.

De globale planning voor het vervolg van het project is als volgt:

- Eind 2018 : start gecombineerde bestemmingsplan procedure inclusief de aanvraag omgevingsvergunning;
- Medio 2019 bestemmingplan en omgevingsvergunning onherroepelijk;
- Medio 2019 voorbereiding realisatie;
- 3^e kwartaal 2019 start bouw;
- 3^e kwartaal 2020 oplevering woningen;
- 1^e helft 2021 afrondende werkzaamheden openbare ruimte.

NB: de planning is sterk afhankelijk van of er bezwaar of beroep wordt ingediend.

De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Plataanhout. De gemeente maakt deze grond bouwrijp, verkoopt het bouwkaavel incl. privé terrein en richt de omliggende openbare ruimte in. Dit wordt actief grondbeleid genoemd. De financiële sturing op dit type projecten gebeurt middels de zogenaamde grondexploitatie. De grondexploitatie is het geheel van kosten en opbrengsten van het project, inclusief tijdsinvloeden en financieringskosten. De grondexploitatie geeft daarmee inzicht in het verwachte financiële resultaat van het project.

De uitvoering van de werkzaamheden voor de gemeente wordt in hoofdlijnen in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 is het bouwrijp maken van de locatie door o.a. het ruimen van het terrein, het ver- en aanleggen van de kabels en leidingen waaronder riolering en ontsluiting van het bouwterrein. Dit is een noodzakelijke voorwaarde voor DGW om te kunnen starten met de bouw van de 27 woningen.

Fase 2 is het woonrijp maken van de locatie wat bestaat uit het aanleggen van de bestrating, het inrichten van openbare ruimte rondom de woningen en de aanleg van 32 parkeerplaatsen.

Financiën

Geheimhouding: De grondexploitatie bevat gedetailleerde financiële informatie, die niet openbaar mag worden omdat er nog aanbestedingen moeten plaatsvinden. Daarom is deze bijlage geheim.

De uitgangspunten en aannames van het voorlopig ontwerp zijn vertaald in de grondexploitatie Plataanhout. Het rapport hiervan is in bijlage 1 opgenomen.

DGW koopt de bouwgrond conform het gemeentelijke grondbeleid waarbij gebruik gemaakt wordt van de doelgroepenkorting voor de jongerenwoningen zoals opgenomen in het grondprijzenbeleid. Omdat DGW bouwrijpe grond koopt, maakt de gemeente de betreffende kavel bouwrijp voorafgaand aan de verkoop. De kosten van de gebiedsontwikkeling Plataanhout worden niet volledig gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop. Het verwachte projectresultaat van de grondexploitatie Plataanhout is € 213.000 nadelig op eindwaarde. Bij het besluit tot in exploitatie nemen van dit plan wordt voor dit tekort een voorziening getroffen ten laste van de Reserve InvesteringsFonds 2030 (RIF).

In het RIF is een bedrag geormerkt voor de jongerenwoningprojecten Saturnusgeel en Plataanhout ad € 325.000. Zie [Raadsbesluit Haalbaarheidsstudie ontwikkeling en realisatie 200 jongerenwoningen](#), d.d. 30 mei 2016). De uitname voor beide projecten bedraagt respectievelijk €136.000 en € 213.000, in totaal € 349.000. Hierdoor komt een beperkt bedrag ad € 24.000 meer ten laste van het RIF dan de in 2016 afgegeven prognose. Het RIF kan deze beperkte meerkosten dragen.

Samenspraak en Communicatie

Het samenspraak traject is achter de rug en de participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

In augustus 2017 heeft het college op basis van de uitkomst van het overleg met de omgeving en een belangafweging besloten om in het woningbouwcomplex woningen voor jongere starters en 55+'ers te realiseren. Zie [memo](#) van 31 augustus 2017. Na augustus 2017 is verder gegaan

met het raadplegen van de omgeving over het feitelijke bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied. In mei 2018 heeft het college daarover een besluit genomen en is een eindverslag samenspraak vastgesteld. De raad is daar via de [memo](#) van 17 mei 2018 over geïnformeerd.

Voor de gecombineerde bestemmingsplanaanpassing en aanvraag omgevingsvergunning procedure gelden de gebruikelijk publicatiemomenten en bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Daarnaast blijven we omgeving informeren via de eerder gebruikte informatie kanalen zoals via de bewonersvertegenwoordigers en de gemeente website.

Duurzaamheid

De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De invoering van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) per 1 juli 2018, zorgt ervoor dat alle nieuwbouw gasloos moet worden uitgevoerd. Zodoende wordt dit project ook gasloos uitgevoerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie

Van alle grondexploitaties inclusief Plataanhout wordt intern minimaal 2 keer per jaar een actualisatie gemaakt. Namelijk bij het vaststellen van de jaarrekening en bij het opstellen van de tussentijdse MPG-rapportage. Bij deze actualisaties worden de meest recente inzichten over looptijd, kosten, opbrengsten in de grondexploitatie doorgerekend.

Begrotingswijziging

Dit project is één van deelprojecten van de overall opgave betreffende de realisatie van 200 jongerenwoningen. Het is in feite een concretisering van een deel van dit overallproject. Met dit voorstel wordt de grondexploitatie Plataanhout geopend waarbij via de bijbehorende begrotingswijziging:

- 1 de lasten en baten van programma 7 voor resultaatsbestemming respectievelijk worden verhoogd met € 351.129 en € 138.020;
- 2 de onttrekking aan de Reserve Investeringsfonds 2030 ten bate van programma 7 met € 213.109 wordt verhoogd.