

Raadsvoorstel

Onderwerp

Wijziging ontwikkelstrategie en grondexploitatie
woonontwikkeling Haarrijnweg 5 Maarssen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

20 december 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254150

Registratie nummer

128536

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Besluit inhoudelijk:

1. Instemmen met de gewijzigde ontwikkelstrategie om te komen tot de verkoop van de kavels
2. De gewijzigde grondexploitatie van het woningbouwplan aan de Haarrijnweg 5 in Maarssen vast te stellen en te openen.
3. Instemmen met een beklemmingstermijn van 10 jaar voor de middenhuur woningen.

Besluit geheimhouding:

4. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 (grondexploitatie) met toepassing van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 02 november 2021 heeft uw raad het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie en de grondexploitatie vastgesteld voor een woningbouwplan aan de Haarrijnweg 5 in Maarssen. Het woningbouwplan (bijlage1) omvat:

- 6 woningen in de sociale verhuur t.b.v. de doelgroep maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW).
- 7 woningen in het segment middenhuur
- 4 woningen voor de vrije verkoop.

Hierna is het beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld door de Ontwikkelgroep. Dit beeldkwaliteitsplan is tevens voorgelegd aan buurtbewoners. Ook is het wijzigingsplan in

concept opgesteld. Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de stabiliteit van de bodem met een advies hoe de bodem bouwrijp gemaakt kan worden. Dat advies dient nog tot een werkbesteding en een financiële raming te worden uitgewerkt zodat dit werk vervolgens kan worden aanbesteed.

Er zijn financiële afspraken gemaakt met Portaal over de realisatie van de woningen voor de sociale huur en de middenhuur. Ook zijn met de huidige bewoners van de bestaande woning op dit perceel, afspraken gemaakt over respectievelijk de aankoop van hun perceel door de gemeente en verkoop van een perceel voor een tweekapper aan deze bewoners.

De uitgangspunten zijn echter gewijzigd en hebben gevolgen voor de grondexploitatie. Indien u kan instemmen met de nieuwe afspraken, kan de planontwikkeling worden vervolgd.

Marktconform kopen van de bestaande woning

De bestaande woning, welke grenst aan het perceel van de gemeente, zal worden aangekocht. Dat maakt het niet alleen mogelijk om meer woningen te realiseren, maar de aankoop is ook wenselijk om het gehele perceel effectiever bouwrijp te kunnen maken.

Eerder is met deze bewoners afgesproken dat de Gemeente Stichtse Vecht haar woning en het perceel zal kopen om dit te betrekken in de planontwikkeling en dat zij een perceel, elders op het terrein, terugkopen van de gemeente voor de ontwikkeling van een nieuwe woning. De bewoners zien deze constructie nog steeds zitten, maar geeft er (omwille van het lange tijdverloop) de voorkeur aan om de boerderij te verkopen aan de gemeente tegen een getaxeerde waarde. Zij willen dan verhuizen naar een woning elders in Maarssen. De grond voor de twee-onder-een-kap woning die voor hen bedoeld was kan de gemeente dan marktconform verkopen

Beklemmingstermijn van 10 jaar voor de middenhuurwoningen

In doelgroepenverordening is opgenomen dat we voor bepaalde woningcategorieën eisen kunnen opnemen om ervoor te zorgen dat woningen voor een bepaalde termijn betaalbaar en bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Voor middenhuurwoningen wordt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de termijn van ten minste 10 jaar aangehouden. De gemeente kan dus voor een langere instandhoudingstermijn kiezen. Stichtse Vecht heeft reeds een instandhoudingstermijn van 15 jaar vastgelegd.

Mede door de enorm gestegen bouwkosten is het voor o.a. woningcorporaties lastig om bouwprojecten financieel haalbaar te krijgen. Zij vragen daarom aan de gemeente om mee te denken door bijvoorbeeld kaders voor de verkoop aan te passen. Dat kan zijn door een lagere grondprijs te rekenen, maar ook door bijvoorbeeld de beklemmingstermijn te verkorten. Portaal geeft aan deze woningen kunnen realiseren als zij in haar rekenmodel

kunnen uitgaan van een beklemmingstermijn van 10 jaar. Hierbij willen we benadrukken dat het niet de intentie van Portaal is om de woningen na 10 jaar te verkopen. Het is enkel een herzien uitgangspunt t.b.v. haar rekenmodel. We zullen in de overeenkomst ook aangeven dat dit geen precedent schept t.a.v. andere projecten.

Bovengenoemde wijzigingen van de ontwikkelstrategie hebben gevolgen voor het berekende resultaat van de grondexploitatie. Het nominale saldo is echter nog steeds positief en het plan blijft qua aantallen en typen woningen ongewijzigd. Wij vragen u dan om in te stemmen met dit voorstel.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan, september 2022
2. Grondexploitatie, september 2022 (geheim)
3. Raadsvoorstel, 2 november 2021

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Door het gevraagde vast te stellen zal verdere uitwerking worden gegeven aan de feitelijke totstandkoming van dit plan. Er zullen 17 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De genoemde relaties uit het raadsvoorstel van 2 november zijn nog steeds van kracht.

Argumenten

Koop van de woning heeft invloed op het resultaat van de grondexploitatie

De koop van de woning tegen de getaxeerde waarde geeft een licht financieel nadeel t.o.v. de eerder vastgestelde grondexploitatie. Het grootste gedeelte van deze aankoop is financieel te dekken door het marktconform kunnen verkopen van twee kavels voor twee-onder-een-kap woningen en door het kunnen realiseren van meer woningen in dit plan met deze aankoop. Ook hoeft er nu geen rekening meer gehouden te worden met kosten voor tijdelijke huisvesting voor de huidige bewoners.

De overige argumenten uit het raadsvoorstel van 2 november zijn nog steeds van kracht.

Kanttekeningen

Reacties op het wijzigingsplan kunnen leiden tot aanpassing van het plan

Zodra het wijzigingsplan ter inzage is gelegd, kunnen betrokkenen een zienswijze indienen. Het is mogelijk dat deze zienswijzen kunnen leiden tot aanpassing van het plan.

Mogelijk hogere kosten voor het bouwrijp maken

Eerder al is gecommuniceerd dat de stabiliteit van de grond erg slecht is gebleken. Dat heeft gevolgen voor de hoogte van de kosten en de duur van het bouwrijp maken van de grond. Het advies voor het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. Op dit moment wachten we nog op de resultaten van twee geplaatste peilbuizen. Daarna wordt dit advies verder uitgewerkt tot een gedetailleerde kostenraming en een werkbesteding. Het is mogelijk dat de kosten hoger uitvallen dan waar nu mee is geraamd in de grondexploitatie.

Communicatie

Vanaf de start van de planvorming zijn de omwonenden nauw betrokken. Er zijn drie wijkberichten uit gegaan waarin met is geïnformeerd over:

- de start van het project en het oprichten van een ontwikkelgroep,
- de kaders en eerste ruimtelijke schetsen
- het stedenbouwkundig plan
- Het beeldkwaliteitsplan

Zodra het wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd zal de directe omgeving worden geïnformeerd middels een wijkbericht.

Financiën, risico's en indicatoren

Voor de grondexploitatie wordt naar de vertrouwelijke bijlage verwezen. Deze zal samen met de gewijzigde ontwikkelstrategie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Het beperkte nadelige resultaat wordt opgevangen door de inzet van de post onvoorzien binnen de grondexploitatie. Indien het plan op termijn zal resulteren in een positief resultaat dan zal dit worden toegevoegd aan het ontwikkeldeel van de Algemene reserve grondexploitatie.

Rekening houden met het Didam arrest

Verkoop van de kavels aan Portaal valt onder 'de beperkingen' van het recente Didam-arrest, dat wil zeggen dat enkel 1 op 1 mogelijk is indien er o.b.v. objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze partij is. Wij schatten in dat wij kunnen voldoen aan deze criteria door de aanwezigheid van de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het voornemen van deze kavelverkoop zal op de site van de gemeente kenbaar worden gemaakt met daarbij een bezwaartermijn van 20 dagen. Publicatie in een lokale krant kan als extra worden gedaan. Op deze manier wordt het juridische risico zo veel mogelijk beperkt.

11 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders