



Raadsvergadering : 13 mei 2024

Voorstelnummer : Z-22-110056/D/24/323752

Onderwerp : **Raadsvoorstel vaststellen exploitatie woningbouw Prins Hendriklaan/Wilhelminalaan**
Stads kanaal

Stads kanaal, 26 april 2024

Beslis punten

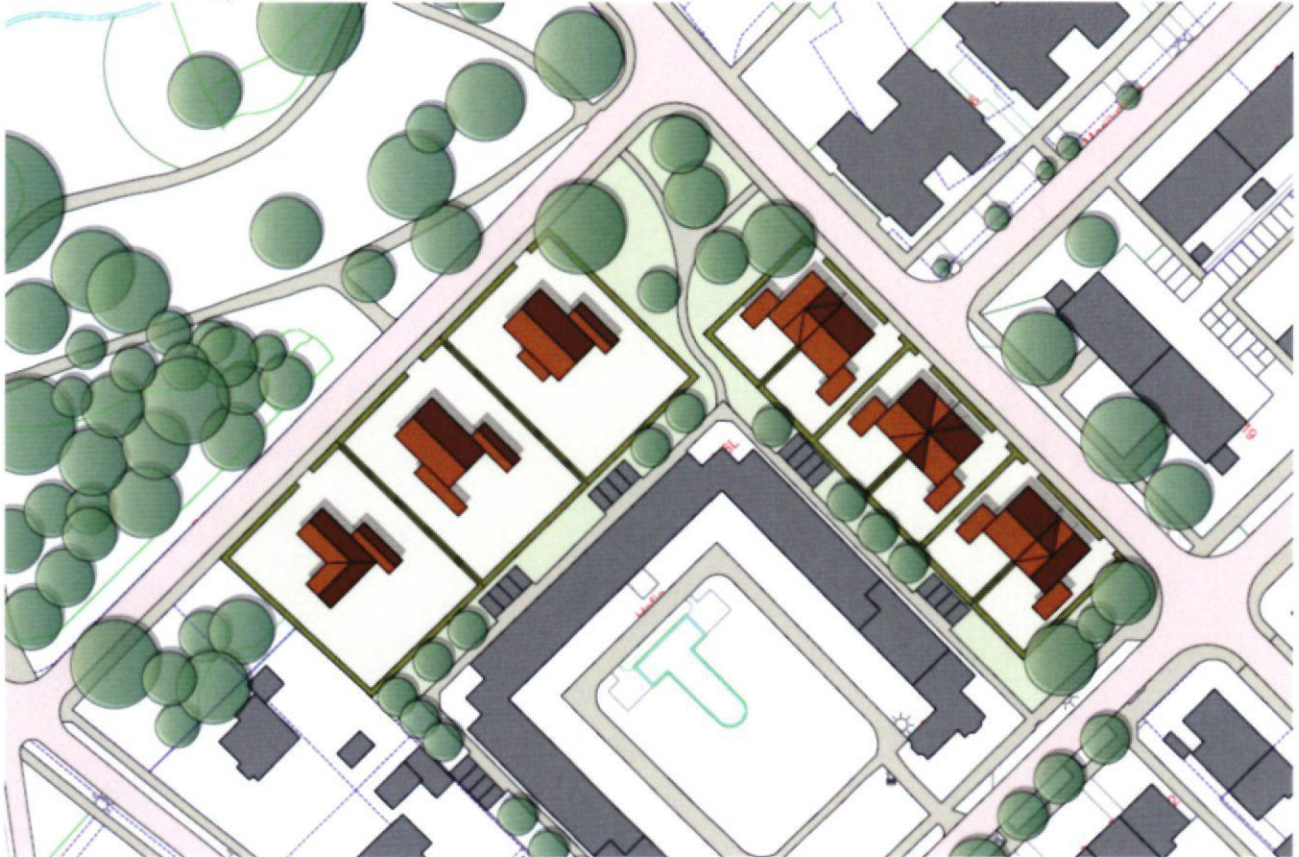
1. Bijgaande grondexploitatie vast te stellen voor de realisatie en verkoop van negen bouwkavels aan de Prins Hendriklaan en Wilhelminalaan te Stads kanaal
 2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2024
-

Aan de raad

Inleiding

De voorliggende grondexploitatie is opgesteld om de realisatie van negen bouwkvavels mogelijk te maken. Het betreft kvavels ten behoeve van drie vrijstaande en zes 2-onder-1-kap woningen. De locatie ligt in de plaats Stadskanaal op de kruising van de Prins Hendriklaan met de Wilhelminalaan. De locatie is onderdeel van de vooroorlogse Parkwijk waarin centraal het Julianapark is gelegen. Ten zuiden hiervan ligt 't Hofje. Voorheen stonden hier 14 sociale huurwoningen. Het Julianapark en 't Hofje hebben beiden een rijksmonumentale status.

Locatie en ontwerp:



Door de locatie geschikt te maken voor de realisatie van 9 koopwoningen kan er een kwaliteitsslag gemaakt worden op het gebied van wonen. Als onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin een aantal criteria zijn vastgelegd waaraan de woningen moeten voldoen. In het ontwerp is rekening gehouden met de verkavelingsopzet en de groenelementen in het gebied. Grote bestaande bomen op de locatie blijven behouden. Op deze wijze blijft de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden.

Om de beoogde invulling mogelijk te maken is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Om de gronden te kunnen verwerven van Lefier en de locatie verder bouwrijp te maken is het vaststellen van een grondexploitatie noodzakelijk.

Beoogd effect

Het realiseren van kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden in de vorm van in totaal 9 bouwkvavels ten behoeve van nieuwbouwwoningen op de locatie Prins Hendriklaan en Wilhelminalaan te Stadskanaal.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van de Prins Hendriklaan en Wilhelminalaan draagt op een kwalitatieve manier bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave

Het realiseren van het plan draagt bij aan het realiseren van de aantallen uit de Woondeal Oost-Groningen. Dit zijn de afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten over de te realiseren woningbouw aantallen. Hierin is afgesproken dat de gemeente Stadskanaal tot 2030 800 woningen realiseert.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan de kaders van de Woonvisie 2020-2025

De gemeente wil voldoende kwalitatieve huisvesting blijven bieden voor de verschillende doelgroepen en een prettige woongemeente zijn voor haar inwoners. Op basis van de Product Markt Combinaties is gebleken dat in Stadskanaal ruimte is voor het toevoegen van levensloopbestendige koop en middeldure en dure huur appartementen nabij voorzieningen en voor middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. De nieuw te bouwen woningen dienen energetisch duurzaam te zijn en dragen daarmee bij aan de kwaliteit van de woningen in Stadskanaal. De woningvoorraad wordt hiermee toekomstbestendiger.

2.1 Vaststellen grondexploitatie is noodzakelijk voor uitvoering van het woonbeleid

Uit bijgaande grondexploitatie blijkt dat op voorhand enkele zaken voorgefinancierd moeten worden. Ook zullen enkele gronden van Lefier aangekocht moeten worden. Om de locatie bouwrijp te maken is derhalve een krediet noodzakelijk. Na verkoop van de kavels met een minimale grondprijs van € 130,- per m2 (inclusief btw) zal het uiteindelijke resultaat uitkomen op € 207.000,- na aftrek van initiële investeringskosten.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Aankoop en bouwrijp maken

De grond welke gelegen is onder de voormalige bebouwing is nog in eigendom van Lefier. Alvorens tot ontwikkeling kan worden gekomen dienen deze gronden te worden aangekocht. Hierover is reeds een principe-overeenstemming met Lefier bereikt. Voor het bouwrijp maken van het terrein is reeds een offerte van de aannemer ontvangen en hiervoor is door de aannemer reeds tijds gereserveerd. Na vaststelling van de exploitatie kan spoedig worden gestart met de werkzaamheden en kan de grond van Lefier worden aangekocht.

Verkoop

Na overname van de grond van Lefier kan de verkoop van de kavels worden gestart. De kavels ten behoeve van de vrijstaande woningen zullen via een lokale makelaar in de markt worden gezet waarbij ingezet wordt op de particuliere doelgroep. Gezien de vraag in de markt zal bij meerdere inschrijvingen sprake zijn van loting. De 2-onder-1-kap woningen zullen via een openbare tender in de markt worden gezet met als doel deze door een projectontwikkelaar te laten ontwikkelen. De verkoop zal via vooraf gestelde condities en voorwaarden plaatsvinden.

Communicatie

Via de gemeentelijke website en lokale huis-aan-huis krant de omgeving op de hoogte stellen van de op handen zijnde ontwikkeling. De verkoop geschied eveneens via de verkoopkanalen van de makelaar.

Juridische consequenties

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie artikel 189 Gemeentewet. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van deze locatie is reeds vastgesteld.

Kosten, baten, dekking en subsidies

De kosten voor de aankoop van de gronden en het bouw- en woonrijp maken van de locatie zijn geraamd op €215.000,-. Dit is inclusief een post van 12% onvoorzien in verband met de actuele marktomstandigheden en prijsfluctuaties. Uitgaande van een minimale m2 prijs van €130,- inclusief BTW bedraagt de verkoopprijs €428.000,- exclusief BTW.

De grondexploitatie sluit na aftrek van rente en verkoopkosten af met een voordelig saldo van € 207.000,-. Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage I - Grondexploitatiecomplex Prins Hendriklaan Wilhelminalaan.PDF

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester