

Afdeling	: PRO – Projecten/Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1737815
Naam opsteller voorstel	: Lisette Thijssen en Orte Hermus l.thijssen1@weert.nl / 0495-575313 o.hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 1620411
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondexploitaties locaties Zevensprong en J.W. Frisolaan.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (67 gestapelde sociale huurwoningen) op locatie Zevensprong aan de Christinelaan, en het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (36 gestapelde sociale huurwoningen) aan de J.W. Frisolaan.
2. Geheimhouding op te leggen voor een termijn van 10 jaar betreffende de grondexploitatie Zevensprong (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong") en de grondexploitatie J.W. Frisolaan (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan") op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.

3. De raad voor te stellen om:

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (67 gestapelde sociale huurwoningen) op locatie Zevensprong aan de Christinelaan, en het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (36 gestapelde sociale huurwoningen) aan de J.W. Frisolaan.
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Zevensprong (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong") en de grondexploitatie J.W. Frisolaan (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan") te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.
3. In te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking van kapitaallasten openbaar gebied in Keent-Moesel en deze reserve te voeden met de winstnemingen van de grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan.

Weert, 22 augustus 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via College)

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 30 augustus 2022

Nummer: 3

De secretaris



Inleiding

Het voorstel tot opening van de grondexploitaties vloeit voort uit de door de gemeenteraad op 8 februari 2021 vastgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel. Deze visie is in samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging snel op gang te kunnen brengen wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel, allen eigendom van de gemeente Weert. Dit zijn de 'fase 0' locaties, te weten de locaties J.W. Frisolaan/Laurenborg (JOP), Zevensprong en voormalig Microhalcomplex.

Uitgifte van deze gronden ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen door Wonen Limburg markeert de start van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Nieuwbouw van woningen creëert de verhuismogelijkheid van bewoners waardoor bestaande locaties kunnen worden aangepakt.

Voorgesteld wordt de grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan te openen. Hiervoor zijn de plannen in zoverre concreet dat de massastudies gereed zijn en aan de wijk gepresenteerd en toegelicht zijn.

De ontwikkelingen worden juridisch/planologisch verankerd in twee aparte bestemmingsplannen, waarvan de procedure inmiddels is opgestart.

Beoogd(e) doel(en)

Op locaties de Zevensprong en J.W. Frisolaan realiseren van een woningbouwprogramma van respectievelijk 67 en 36 gestapelde sociale huurwoningen. Initiatiefnemer is Wonen Limburg. De beoogde realisatie c.q. oplevertermijn is 2024. De schetsontwerpen van de stedenbouwkundige situaties zijn als bijlagen toegevoegd.

In de doelenboom behorende bij de bestuursopdracht Keent Moesel zijn daarnaast de volgende relevante doelen opgenomen:

1. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
2. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Te behalen resultaten

1. Meer passend woningaanbod voor alle doelgroepen.
2. Kwaliteit van wonen is verbeterd.
3. Gerealiseerde fase 0 woningbouwprojecten conform gebiedsvisie.

Uit te voeren activiteiten

Na vaststelling van de grondexploitaties door de raad vindt conform de planning in 2023 de grondverkoop aan Wonen Limburg plaats en vindt het bouwrijp maken plaats. Wonen Limburg bouwt de woningen in 2023-2024, hierna of gelijktijdig vindt het woonrijp maken plaats. Een en ander onder voorbehoud van juridische procedures ten aanzien van de bestemmingsplannen.

Argumenten

2 en 3.2 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen aan de grondexploitaties worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van het openbaar maken van informatie.

3.1 De woningbouw is noodzakelijk voor het op gang brengen van de gebiedsvisie Keent Moesel.

In de gebiedsvisie is vastgelegd dat er eerst nieuwe woningen gebouwd worden op 3 locaties in Keent & Moesel, voordat met sloop en nieuwbouw van verouderde portieketagewoningen kan worden gestart. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

De actuele plannen voorzien in de mogelijkheid voor maximaal 67 sociale huurappartementen in maximaal 5 bouwlagen en 3 gebouwen op de locatie Zevensprong en 36 sociale huurappartementen in maximaal 5 bouwlagen in 1 gebouw aan de J.W. Frisolaan.

3.1.1 Er wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte.

Met de grondexploitaties met daarin het voorgestelde woningbouwprogramma met appartementen spelen we in op de actuele woningbehoefte. Het aantal kleine huishoudens (1 en 2 personen) groeit het meest en er is sprake van vergrijzing. Dat betekent dat er steeds meer huishoudens met ouderen zijn. De bewoners zullen ook langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er beperkingen zijn. Wonen dicht bij de voorzieningen is dan ook belangrijk. De gemeente heeft daarnaast nog een flinke opgave om woningen toe te voegen, naast de vervangingsopgave van de portieketagewoningen in Keent & Moesel.

We kiezen in Moesel niet voor de bouw van grondgebonden seniorenwoningen/bungalows, dit heeft wel de voorkeur van direct omwonenden. Indien we deze wel zouden bouwen dan is er veel meer ruimte nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Deze ruimte is niet beschikbaar in het stedelijk bebouwd gebied. Op grotere afstand bouwen, bijvoorbeeld in het buitengebied aan de andere zijde van de Ringweg-Zuid, heeft niet alleen aantasting van het landelijk gebied tot gevolg, maar ook dat de voorzieningen verder weg van de woningen liggen. Dit is onwenselijk. Daarnaast kent de structuur van de wijken Keent en Moesel reeds een mix van laagbouw en hoogbouw (tot 6 lagen).

3.1.2 In de ontwerpbestemmingsplannen wordt de voorgenomen woningbouw planologisch geregeld.

Voor de locaties zijn twee afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen opgesteld, welke instemming hebben gekregen van uw college met de collegebesluiten van 5 juli jl. (ontwerp bestemmingsplan Johan Willem Frisolaan) en 19 juli (ontwerp bestemmingsplan Zevensprong). Tevens is door uw college ingestemd met het starten van de procedure tot vaststelling door het ter inzage leggen van de ontwerp bestemmingsplannen. Deze plannen liggen vanaf medio/einde juli gedurende 6 weken ter inzage voor het geven van zienswijzen.

3.1.3 De regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is van toepassing.

In de notitie Grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV is vastgelegd dat het startmoment waarop een grondexploitatie als Bouwgrond in exploitatie (BIE) mag worden verantwoord op de balans uitdrukkelijk is verbonden aan besluitvorming door de raad. De raad dient een expliciet besluit te nemen om een grondexploitatie te starten.

3.1.4 De grondexploitaties zijn winstgevend.

De grondexploitatie Zevensprong kent een verwacht positief saldo van afgerond € 699.000,- op eindwaarde. De grondexploitatie J.W. Frisolaan eindigt naar verwachting op € 365.200,- positief.

3.1.5 Het afzetrisico is miniem.

De voorgenomen verkoop vindt plaats aan Wonen Limburg in het kader van de uitvoering van de gebiedsvisie Keent Moesel. Voor de samenwerking wordt tevens een aparte samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin uitgangspunten voor de samenwerking, (financiële) verantwoordelijkheden en planning worden vastgelegd. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig maar separaat aan u ter besluitvorming voorgelegd, samen met de bestuursopdracht.

3.3 Inzet positieve resultaat grondexploitaties.

De winsten vanuit de grondexploitaties worden gereserveerd ter dekking van de kapitaallasten van het toekomstig aan te leggen openbaar gebied, om op deze manier de lasten te dekken met de in deze deelprojecten gerealiseerde baten. In de gebiedsvisie Keent & Moesel is ook als ambitie opgenomen dat de wijken een bovengemiddelde kwaliteit van de leefomgeving krijgen ter compensatie van grote aantallen kleine woningen. Dit betreft onder andere een zodanige verdeling van recreatie- en speelruimte over de wijk dat bij clusters sociale huurwoningen en scholen extra speelmogelijkheden aanwezig zijn.

Kantttekeningen en risico's

3.1. Er zijn mogelijke risico's voor de grondexploitaties.

In de niet-openbare toelichting op de grondexploitaties worden eventuele risico's benoemd. Bij het bepalen van de kansen en risico's dient gedacht te worden aan een gevoeligheidsanalyse met financieel-economische effecten op de grondexploitatieberekening. Hierbij dient gedacht te worden aan:

- Gevoeligheidsrisico's; dit betreffende de parameters.
- Spreidingsrisico's; daarbij gaat het bij de kosten en opbrengsten om de kans op wijziging van de posten qua realisatie en prijsvorming.
- Onzekere gebeurtenissen; Hieronder vallen aspecten als beleid(s) wijziging), politiek, sociaaleconomische aspecten en procedure risico's.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Bij het raadsvoorstel is een samenvatting van de grondexploitaties als niet openbare bijlage opgenomen. Hierin staan de financiële gevolgen. Er zijn geen relevante personele en juridische gevolgen.

De bestemmingsreserve kapitaallasten wordt gevuld met de winstnemingen van de grondexploitaties. De bestemmingsreserve wordt gebruikt ter dekking van kapitaallasten van alle toekomstige investeringsbudgetten van de realisatie openbaar gebied binnen het programma van wijkontwikkeling Keent-Moesel.

Overleg gevoerd met

Intern:

Orte Hermus, planeconoom R&E
Fred van Vliet, planeconoom R&E
Mark Schroeten, financieel adviseur F&C
Marian Arts, beleidsadviseur R&E
Sander Pasmans, programmamanager Keent-Moesel
Theo Huijbers, projectleider projectbureau

Gé Jeukens, projectleider Openbaar Gebied

Extern:

Wonen Limburg:

██████████ senior gebiedsontwikkelaar

██████████ senior projectmanager

Participatie en communicatie

Op 25 mei 2022 vond een eerste inloopbijeenkomst plaats over de plannen voor beide locaties. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

Doel van deze bijeenkomst was het presenteren van de voorlopige plannen en het horen van de reacties van de wijkbewoners daarop. Veel wijkbewoners maakten positieve opmerkingen over de plannen, vaak in relatie tot de woningcrisis en de behoefte aan woningen die beter geschikt zijn voor ouderen. Ook zijn er bedenkingen geuit, over met name de hoogte van de woongebouwen.

Bij deze bijeenkomst waren ruim 35 huishoudens (+/- 80 personen) aanwezig die vervolgens ook zijn uitgenodigd voor verdiepende bijeenkomsten op 4 en 5 juli jl. De verslaglegging hiervan koppelen we u terug in het kader van de bestemmingsplanprocedures.

Het ter visie leggen van de ontwerp bestemmingsplannen is gecommuniceerd met de betrokken huishoudens en overige relevante stakeholders. De plannen voor de inrichting van de openbare ruimte direct rondom de te verkopen percelen sluiten we kort en bespreken we met de omwonenden. De uitwerking van de plannen door Wonen Limburg wordt samen met de gemeente Weert projectmatig opgepakt. Ook hierover zal regelmatig communicatie en overleg met de betrokken stakeholders en omwonenden plaatsvinden.

Planning en uitvoering

Naar verwachting kunnen beide locaties in het tweede kwartaal van 2023 bouwrijp gemaakt worden en vindt de grondoverdracht aan Wonen Limburg plaats in de tweede helft van 2023. Deze planning is afhankelijk van de termijn waarop het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk kan zijn, en de termijn waarbinnen Wonen Limburg het definitief ontwerp en de omgevingsvergunningaanvragen gereed kan hebben. Voor de locatie J.W. Frisolaan is het woonrijp maken voorzien voor de tweede helft van 2024. Voor de Zevensprong wordt het woonrijp maken waar mogelijk in samenhang met de rioleringsvervanging opgepakt, in 2023.

Evaluatie

Evaluatie c.q. eventueel benodigde bijstelling van de grondexploitaties vindt plaats bij de jaarlijkse actualisering met het Meerjaren perspectief Grondexploitaties.

Bijlagen

Openbaar:

1. Raadsvoorstel
2. Stedenbouwkundige situaties Zevensprong en J.W. Frisolaan (JOP)
3. Overzicht fasering woningbouwlocaties, Gebiedsvisie Keent-Moesel 2021
4. Verslag inloopbijeenkomst 25 mei 2022

Niet openbaar:

1. Grondexploitatie Zevensprong ("Memo toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong")
2. Grondexploitatie J.W. Frisolaan ("Memo toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan")

