



Agendanr.: 8
 Voorstelnr.: RB2015101
 Onderwerp: Vaststelling 1e grex Middenweg 4 d.d. augustus 2015
 Programma: Programma 3 stedelijke voorzieningen en duurzame samenleving

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 8 september 2015

Probleemstelling

In het kader van de ontmanteling van de huidige huisvesting op Reigersdaal is voor een aantal projecten van Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) gekozen voor een locatie buiten De Draai. Dit maakt een versnelling voor deze ontmanteling mogelijk en maakt het mogelijk om voor een aantal cliëntgroepen een specifieke woonlocatie te realiseren waarvoor in De Draai geen mogelijkheden waren. Voor een van de cliëntgroepen is in de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst de locatie Middenweg 4 aangegeven als nieuwe locatie.

Om eind 2015 een start te maken met de sloopwerkzaamheden, de sanering en het bouwrijp maken van deze locatie is een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie noodzakelijk.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Kader

Op 11 juni 2009 hebben de gemeente Heerhugowaard en Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten met betrekking tot de aankoop van de locatie Reigersdaal door de gemeente en de verkoop van grond ten behoeve van de huisvesting van 231 cliënten en bijbehorende voorzieningen in De Draai en in Plandeel 3 Stad van de Zon. In 2014 is de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst vastgesteld door uw College en de Raad (BW14-0044 en RB2014015).

In de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst is voor een aantal ER-woonprojecten gekozen voor een locatie buiten De Draai. Dit maakt het mogelijk om een versnelling te bereiken voor de ontmanteling van Reigersdaal en het realiseren van nieuwe woonprojecten voor de cliënten van ER. Voor een van de cliëntgroepen is in de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst de locatie Middenweg 4 aangegeven als nieuwe locatie. De specifieke kenmerken van deze cliënten maken het noodzakelijk om hen te huisvesten in een prikkelarme omgeving waar geluidoverlast door het stemgeluid van een deel van de cliënten niet tot problemen voor de omgeving leidt.

Het plan beperkt zich thans tot circa de helft van het perceel Middenweg 4; het noordelijke deel waar thans het woonhuis en de overige opstallen op zijn gesitueerd. Voor de andere helft van perceel

Middenweg 4 en perceel Middenweg 2/2a is op dit moment nog geen invulling bekend en om die reden maken deze delen geen onderdeel uit van de 1^e grondexploitatie Middenweg 4. Het zuidelijke deel van perceel Middenweg 4 en het perceel Middenweg 2/2a met een gezamenlijke oppervlakte van ca 1,2 ha blijven derhalve onderdeel van de post Materiële Activa en zijn gewaardeerd voor een bedrag van ca € 357.000,-. Bij de vaststelling van de nieuwe WOZ-waarde op basis van de nieuwe situatie zal gekeken worden in hoeverre deze overeenkomt met de huidige waardering onder de post Materiële Activa.

Plan

Door woningcorporatie Woonwaard is op het perceel Middenweg 4 een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31



cliënten van ER. Voor de bedoelde bewoners is, vanuit de zorg- en ondersteuningsvraag en door de geluidproblematiek van de cliënten, een specifieke plek nodig met veel ruimte er omheen. De locatie Middenweg maakt het mogelijk om de geluidsproblematiek in een menselijke maat op te lossen. Het plan bestaat uit vier woongebouwen en een gebouw voor dagbesteding. Het op de locatie ontwikkelde plan is in strijd met het ter plaats vigerende bestemmingsplan waarin perceel Middenweg 4 de bestemming “wonen en caravanstalling” heeft.

Om medewerking te verlenen aan het plan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het voornemen is om de wijziging te realiseren door het voeren van een uitgebreide WABO procedure. Om de bevoegdheid bij het College en de gewenste snelheid in het proces te houden (met behoud van de gewenste zorgvuldigheid) wordt voorgesteld om de Raad te vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dat geschiedt middels een separaat voorstel.

Werkzaamheden

De op de locatie aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. Daarna dient er een bodemsanering plaats te vinden vanwege de aanwezigheid van asbest. Na de saneringswerkzaamheden wordt het perceel op hoogte gebracht en wordt er beschoeiing aangebracht.

Als deze werkzaamheden gereed zijn kan de grond worden geleverd aan ER en/of Woonwaard ten behoeve van de realisatie van de woongebouwen en het gebouw voor dagbesteding.

Oplossingsrichtingen

Om bovenbeschreven plan en werkzaamheden tot uitvoering te kunnen brengen wordt uw Raad middels dit voorstel voorgesteld om te besluiten een 1^e grondexploitatie vast te stellen voor Middenweg 4.

Juridische gevolgen:

Zie separaat Raadsvoorstel RB2015100 inzake de ruimtelijke procedure voor Middenweg 4.

Financiële uitgangspunten en gevolgen:

Grondexploitatie

Om de genoemde werkzaamheden financieel te kunnen verantwoorden is er een grondexploitatie (grex) voor Middenweg 4 opgesteld door cluster Planeconomie.

Uitgangspunten grex

In deze grex is, zoals gebruikelijk, een aantal waardebepalende factoren geformuleerd, te weten de 4 P's: **P**rogramma, **P**lanning, **P**rijs en **P**arameters. Daarnaast zal de inbrengwaarde worden toegelicht.

- **Programma en Prijs**

Op het perceel Middenweg 4 is een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31 cliënten van ER; de kavelprijs per cliëntwoning is gelijk aan de grondprijs voor cliëntwoningen in De Draai. In de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst is al overeengekomen hoe de benodigde kavel van ca. 8841 m² dient te worden afgerekend. De totale grondvergoeding bedraagt op prijspeil 1-4-2016 € 618.797,- exclusief btw en is dan ook gebaseerd op al eerder gemaakte afspraken.

Op pagina 4 van bijlage Bij15-546 is gespecificeerd uiteengezet hoe de grondvergoeding tot stand is gekomen. ER heeft in de eerste samenwerkingsovereenkomst bedongen dat zij in De Draai kan beschikken over een zgn. grijze vlek van 1.500 m² om toekomstige knelpunten op te lossen. Een grijze vlek is een hoeveelheid vierkante meters grond waar geen invulling aan is toegekend en derhalve flexibel is in te zetten. Om praktische redenen heeft ER voorgesteld om 538 m² van deze grijze vlek in te zetten voor deze aankoop aan De Middenweg in plaats van in De Draai. Dit impliceert dat er een dotatie is ingerekend vanuit de grex De Draai ter compensatie van deze meters. Na verrekening van ruilmeters dient ER nog ca. 1.602 m² extra af te rekenen met de gemeente tegen een overeengekomen vergoeding per m².

- **Planning**

Na besluitvorming in de raad kan in november met de sloop en sanering worden begonnen. Het bouwrijpmaken is na verwachting 1 april 2016 afgerond, waarop de levering van bouwrijpe grond kan plaatsvinden. Dit is tevens het tijdstip dat Woonwaard naar verwachting zal aanvangen met de bouw. De bouw zal een jaar in beslag nemen en de gemeente zal conform afspraak in het voorjaar van 2017 het parkeerterrein aanleggen. De grex kan naar verwachting ultimo 2017 worden afgesloten.

- **Parameters**

De ingerekende parameters staan opgesomd op pagina 1 van bijlage Bij15-546 en zijn overeenkomstig bestaande uitgangspunten.

- **Inbrengwaarde**

Het perceel Middenweg 4 staat momenteel op de balans verantwoord onder Materiële Vaste Activa (MVA).

Het totale kadastrale perceel is groot 16.611 m² en staat verantwoord voor € 281.000,-. Het perceel dat in exploitatie wordt genomen is slechts 8.841 m² groot. De inbrengwaarde voor deze grex is € 149.559,- en is naar rato van de omvang van het in exploitatie te nemen gebied bepaald.

Risico's

Zoals al eerder gemeld dient er na de sloop van de opstallen te worden gesaneerd. Met Woonwaard als ontwikkelaar is afgesproken dat zij de kosten dragen voor de sanering onder het door hen zelf te verwerven woonperceel van dhr. Burger op Middenweg 4. Ook de sloop van het pand op dit perceel verzorgt Woonwaard zelf. De gemeente geeft opdracht voor de totale sanering, die het leeuwendeel vormt van de te maken kosten. Zoals bekend zijn saneringskosten lastig te ramen, waardoor onder- en overschrijdingen kunnen plaats vinden.

Ten slotte kan de nieuwe WOZ-waarde van het restant perceel Middenweg 4 en het perceel Middenweg 2/2a in de nieuwe situatie afwijken van de huidige waardering onder de post Materiële Activa.

Communicatie:

De omwonenden en tegenoverliggend bedrijf zijn per brief op de hoogte gesteld van het binnengekomen plan voor Middenweg 4. In het kader van de ruimtelijke procedure zoals beschreven in het Raadsvoorstel RB2015100 zullen zij worden uitgenodigd voor een nadere toelichting op het plan en de daaraan gekoppelde inspraakmogelijkheid.

Monitoring/Evaluatie

Het College zal uw Raad in het kader van de actieve informatie op de hoogte houden van het verder verloop van de procedure en de realisatie van het plan.

Financiële samenvatting

De 1^e grex laat een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 0,3 miljoen, met als gevolg dat er een voorziening dient te worden getroffen; het bedrag van € 0,3 miljoen zal ten laste worden gebracht van Programma 3 stedelijke voorzieningen en duurzame samenleving in de jaarrekening 2015.

Voorstel / besluit:

Gelet op het bovenstaande wordt uw Raad voorgesteld te besluiten om:

De 1e grondexploitatie Middenweg 4 d.d. augustus 2015 vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde van € 300.276,- per 1-1-2015.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BW15-0360	Aanbieding 1 ^e grex Middenweg 4 d.d. augustus 2015
Bij15-546	BW15-0360 Bijlage 1 1e grex Middenweg 4 d.d. augustus 2015

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 29 september 2015

Bespreekstuk

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2015101

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 29 september 2015;

gelet op:

Wet op de ruimtelijke ordening;

Grondexploitatiewet;

Besluit Begroting en Verantwoording;

b e s l u i t

De 1e grondexploitatie Middenweg 4 d.d. augustus 2015 vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde van € 300.276,- per 1-1-2015.

Heerhugowaard, 27 oktober 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

