

Emmeloord, 11 september 2007.

Onderwerp

Exploitatieopzet bij het bestemmingsplan Bant-Zuidoost (woningbouw).

Voorgenomen besluit

1. De exploitatieopzet voor de uitbreiding van de woningbouw Bant-Zuidoost voorlopig vaststellen.
2. De voor woningbouw bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie FX nummer 45 gedeeltelijk, sectie FX nummer 434 gedeeltelijk en sectie FX nummer 448 gedeeltelijk, totaal groot 45.330 m², zoals op de tekening 3-9-2-07.005 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost 2006" en het ontwerp-bestemmingsplan "Bant-Zuidoost 2006, 2^e fase", uitgeven tegen prijzen welke niet lager zijn dan in dit besluit genoemd.

De minimumprijzen bedragen:

- € 85,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van woningen in een rij (op de tekening aangeduid met prijscategorie A);
- € 120,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van twee onder één kap woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie B);
- € 156,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie C).

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor woonomgeving adviseert positief omtrent dit voorstel; de fractie van Politieke Unie maakt een voorbehoud.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming**Inleiding**

Het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost 2006", dat de eerste fase van het gehele plangebied betreft, is inmiddels onherroepelijk geworden. Een door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieopzet biedt het financiële kader voor de planuitvoering. Hierop vooruitlopend is al een aantal (college)besluiten genomen in verband met het tijdig bouwrijp kunnen maken en over de gronduitgifteprijsen. De exploitatieopzet volgt de fasering welke ook bij het bestemmingsplan is gevolgd. Allereerst zal er een opzet met een voorlopig karakter worden voorgelegd. Nadat het bestemmingsplan voor de tweede fase onherroepelijk is geworden zal een definitieve exploitatieopzet worden opgesteld.

Doelstelling

De gemeenteraad stelt de exploitatieopzet, dat als financiële kader dient, vast. Aan de opbrengstenkant komen daarbij de minimumprijzen vast te liggen voor de gronduitgifte. Het college heeft de bevoegdheid de grond uit te geven tegen minimaal de door de raad vastgestelde uitgifteprijsen. In de opzet zijn tevens de budgetten voor de uitvoering van het bestemmingsplan, waaronder het bouw- en woonrijp maken, opgenomen. De exploitatieopzet geeft tevens het totaaloverzicht aan het begin van het productieproces (van ruwe bouwgrond naar te verkopen bouwrijpe grond en de inrichting van de openbare ruimte). Jaarlijks wordt de exploitatieopzet herzien en worden mogelijke verschillen ten opzichte van de eerdere opzetten toegelicht.

Het verwachte financiële eindresultaat wordt gevolgd en wanneer nodig kunnen/ moeten maatregelen genomen worden als er bijvoorbeeld een tekort voorzien wordt.

Beoogd effect/doel

Het verkrijgen van een sluitende bouwgrondexploitatieopzet, waarbij marktconforme uitgangsprijzen zijn gehanteerd. Dit alles op basis van de huidige (markt)inzichten en toekomstverwachting en met reële uitgangspunten.

Gevraagde beslispunten

De gemeenteraad wordt gevraagd de exploitatieopzet en de minimum gronduitgifte-prijzen vast te stellen. Deze opzet is een samenhangend geheel. Met de vaststelling van de exploitatieopzet worden tevens de volgende beslispunten van het college bevestigd:

1. Collegebesluit 24 april 2007: vaststelling van de voorlopige gronduitgifte-prijzen;
2. Collegebesluit 6 juni 2007: vooruitlopend op de door de gemeenteraad vast te stellen exploitatie-opzet voor het bouwrijp maken van Bant-Zuidoost fase 1 de eenheidsmanager Realisatie & Beheer machtigen tot het doen van uitgaven;
3. Collegebesluit d.d. 3 juli 2007: over te gaan tot aankoop van 9.339 m² grond en de gemeenteraad voorstellen een krediet beschikbaar te stellen;
4. Collegebesluit 24 juli 2007: herziening exploitatieopzetten per 1-1-2007, waaronder de grondexploitatie voor Bant-Zuidoost.

Het gaat om een voorlopige vaststelling. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan voor de tweede fase nog niet onherroepelijk is.

Argumenten

- a. De grondexploitatie is gebaseerd op realistische uitgangspunten
- b. Het (ontwerp)bestemmingsplan (voor de eerste fase onherroepelijk en voor de tweede fase al wel ingevuld) is leidend en dat is gevolgd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het woningbouwprogramma, dat ook in overeenstemming is met de Visie Woonplanning voor de dorpen in Noordoostpolder. Ook de voor woningbouw uitgeefbare hoeveelheid grond volgt uit het bestemmingsplan.
- c. De uitgifte-prijzen zijn marktconform bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek. Tevens zijn de conclusies gevolgd uit een marktonderzoek dat door een extern bureau is uitgevoerd.
- d. De grondexploitatie is opgesteld met inachtneming van de Nota Grondbeleid (2004) en het Addendum (2007) bij die nota.

Voor nadere informatie over de toegepaste parameters, het woningbouwprogramma, gemiddelde kaveloppervlakte en dergelijke wordt verwezen naar bijlage 2.

In totaal betreft de uitbreiding van Bant-Zuidoost 124 woningen voor de periode tot en met 2015. Circa 52% van het bruto exploitatiegebied is uitgeefbaar voor woningbouw.

Kanttelingen

Moment van grondoverdracht

De periode tussen grondoverdracht (circa 7,8 ha) en het in gebruik nemen ervan is circa één jaar langer dan vooraf werd aangenomen. De extra rentelast kan binnen de grondexploitatie worden opgevangen.

Extra aankoopkosten

Het moeten aanhouden van een afstand van 50 meter in plaats van 30 meter tussen sportvoorzieningen en woningbouw is aanleiding geweest tot de extra grondaankoop (circa 1 ha). De extra aankoopkosten worden echter gecompenseerd door hogere grondopbrengsten als gevolg van meer uit te geven grond.

Grondinbreng- en uitname

Een deel van de grond, waarvan de aankoopkosten ten laste van het grondbedrijf zijn gebracht, zal worden gebruikt voor de te verplaatsen ijsbaan en sportvelden. Daar staat tegenover dat locaties van de bestaande ijsbaan en een deel van de sportvelden, evenals een deel van de bestaande groenvoorziening weer gebruikt zullen worden voor woningbouwontwikkeling. De oppervlakten van de in het grondbedrijf in te brengen grond en naar de Algemene Dienst uit te nemen grond zijn vrijwel gelijk ($\pm 1,3$ ha versus $\pm 1,6$ ha). In de grondexploitatie is uitgegaan van een ruil met gesloten beurs.

Ruimtelijke ordeningsprocedure

Voor de tweede fase moet de ruimtelijke ordeningsprocedure nog wel doorlopen worden, maar worden er geen verrassingen verwacht. Zekerheidshalve gaat het om een voorlopige vaststelling van de exploitatieopzet .

Marktinvoeden

Uiteraard is de marktsituatie van directe invloed op het financiële resultaat. De huidige grondexploitatie geeft een momentopname van de verwachtingen. Jaarlijks worden alle exploitaties echter herzien. Het beeld van de laatste jaren bij de woninguitbreiding in de dorpen Rutten, Luttelgeest en Espel is een redelijk goed verlopende gronduitgifte.

Fondsafdracht

De in de grondexploitatie opgenomen afdracht heeft een voorlopig karakter. In zijn algemeenheid zal er nog een "Nota Bovenwijks" opgesteld worden met een eenduidige beleid over fondsopslagen. Vooralnog is de afdracht aan het fonds infrastructurele voorzieningen als sluitpost gehanteerd. De afdrachten voor het wegefonds en het kunstfonds zijn wel volledig opgenomen.

In bijlage 1 zijn de bedragen van de voorgenomen afdrachten af te lezen.

Financiën

De samenvatting van de grondexploitatie is weergegeven in bijlage 1.

Communicatie

Het bouwrijp maken van de eerste fase is in uitvoering en naar verwachting op 1 november 2007 gereed. Hiervoor zal de voorlichting aan potentiële particuliere kopers plaats vinden. Tevens zal dan ook de selectie door middel van prijsvraag van de marktpartij voor de projectmatige bouw zijn afgerond.

Bijlagen

1. exploitatieopzet (samenvatting);
2. kengetallen;
3. tekening nr. 3-9-2-07.005;
4. nota aan B en W.

Ter inzage (cluster Fysiek)

- a. civieltechnische raming;
- b. volledige exploitatieopzet.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : G. Remmers, 63 35 14, g.remmers@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2007,
no. 16922-1;

gelet op artikel 160, artikel 169 en artikel 171 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. de exploitatieopzet voor de uitbreiding van de woningbouw Bant-Zuidoost voorlopig vast te stellen;
2. de voor woningbouw bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie FX nummer 45 gedeeltelijk, sectie FX nummer 434 gedeeltelijk en sectie FX nummer 448 gedeeltelijk, totaal groot 45.330 m², zoals op de tekening 3-9-2-07.005 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost 2006" en het ontwerp-bestemmingsplan "Bant-Zuidoost 2006, 2^e fase", uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan in dit besluit genoemd.

De minimumprijzen bedragen:

€ 85,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van woningen in een rij (op de tekening aangeduid met prijscategorie A);

€ 120,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van twee onder één kap woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie B);

€ 156,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie C).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 8 november 2007.

De griffier,

de voorzitter,