

Vaststelling exploitatieopzet en de daarbij behorende (minimum) gronduitgifteprijsen Espel-West woningbouw (complex 68).

Emmeloord, 5 september 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De exploitatieopzet voor de uitbreiding van de woningbouw Espel-West vast stellen.
2. De voor woningbouw bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie EZ, nummer 337 gedeeltelijk en sectie EZ, nummer 429 gedeeltelijk, totaal groot 57.308 m², en taluds/water, groot 378 m², zoals op de tekening 3-9-9-06.001 d.d. 1-8-2006 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Espel-West 2005", uitgeven tegen prijzen welke niet lager zijn dan in dit besluit genoemd.

De minimumprijzen bedragen:

- EUR 81,00 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);
- EUR 106,00 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);
- EUR 139,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie C);
- EUR 55,00 per m², exclusief BTW, voor taluds/water (op de tekening aangeduid met prijscategorie D).

3. De 27^e wijziging van de programmabegroting 2006 vast stellen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Op 2 maart 2006 is het bestemmingsplan "Espel-West 2005" door de gemeenteraad vastgesteld en op 9 juni 2006 is het plan door Gedeputeerde Staten van de provincie goedgekeurd. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 168 woningen aan de westzijde van de bestaande woningbouw in Espel.

Op 11 augustus 2006 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Er kan daarom begonnen worden met het bouwrijp maken en met de gronduitgifte.

Hiervoor dienen een tweetal zaken door uw raad te worden vastgesteld te weten:

1. Het vaststellen van de exploitatieopzet.
2. Het vaststellen van de minimumuitgifteprijsen.

Probleemstelling.

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.

(Wettelijk) beleidskader.

Het bestemmingsplan "Espel-West 2005"
Nota Grondbeleid (2004)
Visie Woonplanning en Woningmarktanalyse (2004)

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Bij de exploitatieopzet is er van uitgegaan dat het plan een looptijd heeft van 15 jaar. Hierbij is de verwachting dat de gronden in twee fasen worden uitgegeven. Fase 1 is het zuidelijk gedeelte van het plan, omvat 93 bouw kavels en daarvan is de uitgifte gepland van 2007 tot en met 2013. Fase 2, het noordelijke gedeelte, met 75 bouw kavels heeft een looptijd van 2013 tot en met 2019.

Het percentage uitgeefbare gronden is met 44% laag; dit wordt veroorzaakt door de royale groenstructuur binnen dit plan. Dat ondanks dit lage percentage een sluitende grondexploitatie mogelijk is, komt door de gunstige verwervingsprijs. Ten behoeve van dit plan is in 1998 12 ha grond (kavel C63) aangekocht. Tegen het licht van de huidige grondprijzen is dit (ondanks de rentebijtelling) een voordelige aankoop geweest; de boekwaarde bedroeg op 1 januari 2006 nog geen EUR 7,00 per m².

Bij de vaststelling van de thans voorliggende exploitatie-opzet is uitgegaan van een zgn. proefverkaveling. Het woningprogramma zoals opgenomen in de proefverkaveling is conform de uitkomsten van de Visie Woonplanning voor dorpen in Noordoostpolder en de Woningmarktanalyse. Voor fase 1 bedragen de aantallen woningen in een rij/ halfvrijstaand/ vrijstaand respectievelijk 26, 40 en 27 en binnen fase 2 zijn deze aantallen respectievelijk 18, 38 en 19.

De wijze van bestemmen maakt het mogelijk in te spelen op verandering van vraag op de woningmarkt. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen zowel de bouw van vrijstaande als halfvrijstaande woningen is toegestaan en bouwvlakken, waarbinnen zowel halfvrijstaande als aaneengesloten woningen kunnen worden gebouwd.

In de exploitatie zijn, in overeenstemming met de Nota Grondbeleid, de opslagen ten behoeve van het fonds structurele verhoging onderhoudsbudget wegen en ten behoeve van het fonds algemene infrastructurele voorzieningen opgenomen.

Deze exploitatie biedt hiervoor ruimschoots de ruimte. Verwerving van de gronden tegen de huidige marktprijs zou een kostenverhoging van circa 1 miljoen euro tot gevolg gehad hebben. Om dan een sluitende exploitatie te krijgen zou in dat geval circa de helft van de opslag haalbaar zijn.

Naar verwachting zal bij de eerstkomende grondexploitaties voor woningbouw (Bant-Zuidoost en Kraggenburg-West) volledige fondsafdracht niet mogelijk zijn.

De exploitatie is sluitend tot stand gekomen met de (minimum)uitgifteprijzen, zoals deze in het ontwerp-raadsbesluit voor de verschillende woningcategorieën staan vermeld. Deze prijzen worden marktconform geacht.

Financiën/Planning.

Aan het vaststellen van de exploitatieopzet en de uitgifteprijsen zijn geen directe financiële consequenties verbonden. De met de exploitatie gemoeide kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten. Het begrote overschot kan pas op zijn vroegst aan de exploitatie van dit complex (68) worden onttrokken zodra alle gronden zijn uitgegeven (voorschriften conform Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten - BBV).

De begrotingswijziging heeft betrekking op het opnemen van een bedrag van EUR 150.000,00 ten gunste van de exploitatie van de Algemene Dienst voor de inbreng van 1 ha grond.

Vooruitlopend op de vaststelling van de exploitatie is door ons college een krediet beschikbaar gesteld voor het bouwrijpmaken van de eerste fase. Hierbij is overwogen dat het krediet past binnen de ramingen volgens de economische paragraaf bij het bestemmingsplan en de vast te stellen exploitatie-opzet en het spoedig kunnen aanvangen met de werkzaamheden.

Volgens planning is de eerste fase van het bouwterrein voorjaar 2007 gereed. Met de daadwerkelijke gronduitgifte wordt eind 2006 begonnen.

Het bouwrijp maken heeft betrekking op de aansluiting van de infrastructuur van de nieuwe woonwijk op het Espelerpad, op de infrastructuur naar de als eerste aan te leggen zuidelijke fase en op de aanleg van deze fase.

Communicatie.

De communicatie heeft allereerst betrekking op de gronduitgifte: allereerst zullen degenen die staan ingeschreven op de tot en met februari 2002 opgebouwde wachtlijst worden benaderd. Vervolgens zal uitgifte middels loting plaatsvinden. Dit geldt met name voor de kavels voor vrijstaande woningen.

Met betrekking tot de uitgifte van complexkavels, binnen de categorie woningen in een rij en de categorie twee woningen onder één kap, zal contact gelegd worden met respectievelijk de plaatselijke woningcorporatie en projectontwikkelaars (prijsvraag).

Achterliggende documenten.

- Nota aan B en W.
- Exploitatieopzet (weergave van de hoofdposten van de kosten en opbrengsten en de daarbij behorende totaalbedragen).
- Civieltechnische begroting.
- Tekening nr. 3-9-9-06.001 d.d. 1-8-2006.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
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 5 september 2006, no. 12705-1;

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 Espel-West vast te stellen;
2. de voor woningbouw bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie EZ, nummer 337 gedeeltelijk en sectie EZ, nummer 429 gedeeltelijk, in totaal groot 57.308 m², zoals op de tekening 3-9-9-06.001 d.d. 1-8-2006 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Espel-West 2005", uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan hierna genoemd, EUR 81,00 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); EUR 106,00 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); EUR 139,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen (op de tekening aangeduid met prijscategorie C). EUR 55,00 per m², exclusief BTW, voor taluds/water (op de tekening aangeduid met prijscategorie D);
3. De 27^e wijziging van de programmabegroting 2006 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 november 2006.

De griffier,

de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2006 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

27e wijziging van de programmabegroting 2006.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 november 2006.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. 12705-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake exploitatie-opzet bestemmingsplan Espel-West 2005			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	150.000		26.844.215
12	Financiering en dekkingsmiddelen	150.000		3.361.566
	Mutaties reserves	300.000	0	
	TOTAAL	300.000	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	150.000		21.903.437
12	Financiering en dekkingsmiddelen	150.000		48.294.113
	Mutaties reserves	300.000	0	
	TOTAAL	300.000	0	