

Emmeloord, 23 oktober 2007.

Onderwerp

Vaststelling grondexploitatieopzet ten behoeve van kassencomplex Concern voor Werk.

Voorgenomen besluit.

1. de grondexploitatieopzet "Kassencomplex Concern voor Werk" vaststellen;
2. een krediet ad € 1.617.280,- beschikbaar stellen ten behoeve van de nieuwbouw van het kassencomplex Concern voor Werk;
3. het toepassen van fondsafdracht achterwege laten;
4. de 3^e wijziging van de programmabegroting 2008 vaststellen.

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

In het kader van de Wet Sociale Werkvoorziening heeft de gemeente de opdracht om mensen met een WSW-indicatie passende werkgelegenheid te bieden. De gemeente werkt hiervoor samen met de gemeenten Lelystad, Urk en Zeewolde binnen de Gemeenschappelijke Regeling IJsselmeergroep. De uitvoering van de werkzaamheden is door de GR opgedragen aan de NV Concern voor Werk. De GR is voor 100% eigenaar van de NV. Hiervoor heeft zij onder andere een kassencomplex. In dit kassencomplex is een kwekerij gevestigd.

Het huidige kassencomplex aan de Transportweg bestaat uit 10.000 m² vloeroppervlakte en is gebouwd in 1978. Het complex is volledig afgeschreven en niet meer geschikt voor renovatie. De Kwekerij biedt werk aan een grote groep mensen, ook personen die werkervaring moeten opdoen, en de werksoort is financieel redelijk succesvol. Om die reden heeft de GR besloten om een nieuw kassencomplex te bouwen. Het college heeft inmiddels ingestemd met een garantstelling voor de oprichting van dit nieuwe complex. In overleg met de gemeenten is een nieuwe locatie gekozen, het verlengde van de Revisieweg.

Deze locatie is momenteel nog in gebruik als agrarische kavel. Dat betekent dat deze dient te worden verworven, bouw- en woonrijp gemaakt en aangesloten op de bestaande infrastructuur.

Probleemstelling.

Om het project verder tot uitvoering te kunnen brengen moeten kosten worden gemaakt. Het financieel economische kader hiervoor is de sluitende bouwgrondexploitatie. Deze dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld alvorens de werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

(Wettelijk) beleidskader.

Bestemmingsplan

Het plan is nu in strijd met het bestemmingsplan. Vooruitlopend op een op te zetten bestemmingsplan wordt op grond van artikel 19, lid 2 WRO een vrijstelling verleend voor de bouw van de kas en voor de aanleg van de weg etc. Deze vrijstellingsprocedures worden in aparte nota's voor besluitvorming aan het college aangeboden.

WSW

De gemeente heeft vanuit de Wet Sociale Werkvoorziening de zorgplicht om passende werkgelegenheid te bieden voor mensen met een WSW indicatie.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Bij het opstellen van de exploitatieopzet is uitgangspunt dat Concern voor Werk een kavel aankoopt van 5,0 hectare. Om deze kavel te kunnen ontwikkelen dient 6,2 hectare te worden verworven van Domeinen. De 1,2 hectare die niet worden verkocht aan Concern voor Werk is openbaar gebied, onder andere voor de ontsluiting van de kavel en als groenstrook tussen de kavel en de Zuidervaart. Dit laatste is een eis van het Waterschap.

Door het cluster Civiel is een kostenraming opgesteld voor de civieltechnische werkzaamheden. Deze is verwerkt in de exploitatieopzet. De verwervingsprijs is overeengekomen met Domeinen en bestaat zowel uit de aankoopprijs als de pachtschade vergoeding aan de huidige pachter.

De door Concern voor Werk te betalen grondprijs voor de 5,0 hectare is € 32,- per m² exclusief BTW.

Hieruit kunnen de gemeentelijke investeringen volledig bekostigd worden en is de grondexploitatie net sluitend. Er is echter geen financiële ruimte meer voor het toepassen van fondsafdracht.

De grondexploitatie is gebaseerd op de huidige inzichten. De praktijk kan soms een ander beeld geven. Zo kan een aanbesteding tegenvallen en kunnen de kosten daarmee hoger uitvallen dan geraamd. Gezien het karakter van dit project is het echter niet zinvol deze risico's direct te versleutelen in de grondprijs. Dit zou namelijk betekenen dat de gemeente er anderszins mee geconfronteerd wordt, door haar deelname in de Gemeenschappelijke Regeling IJsselmeergroep.

Financiën/Planning.

Aan het vaststellen van de exploitatieopzet zijn geen directe financiële consequenties verbonden. De met de exploitatie gemoeide kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten.

Volgens de planning zal de aanbesteding van de civieltechnische werken (het bouwrijp maken) plaatsvinden in november 2007 en zal de civieltechnische uitvoering eerste kwartaal 2008 plaatsvinden.

Als risico wordt de mogelijkheid aangemerkt dat de GR IJsselmeergroep besluit tot het alsnog volledig afzien van de nieuwbouw van het kassencomplex. In dat geval gaat de grondaankoop van Domeinen niet door. Ook de gunning voor het bouwrijpmaken vindt pas plaats na de definitieve besluitvorming van de GR.

Het enige risico is gelegen in de reeds gemaakt kosten voor besteksvoorbereiding.

Communicatie.

De communicatie zal vooral betrekking hebben op de contacten met de toekomstige koper, Concern voor Werk, de huidige eigenaar van de kavel, Domeinen, de pachter en omliggende bedrijven.

Achterliggende documenten.

- Nota aan B en W;
- Samenvatting exploitatieopzet;
- Tekening grondaankoop Domeinen 3-9-1-07.126 d.d. 23-07-2007.

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

Portefeuillehouder: W. Schutte

Steller : F. ten Bloemendal, 633478, f.tenbloemendal@noordoostpolder.nl

PROGRAMMA		VERHOOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake vaststelling grondexploitatie t.b.v. nieuwbouw kassencomplex Concern voor Werk.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.617.280		17.189.461
	Mutaties reserves	1.617.280	0	
	TOTAAL	1.617.280	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.617.280		15.482.259
	Mutaties reserves	1.617.280	0	
	TOTAAL	1.617.280	0	