

Emmeloord, 1 september 2009.

Onderwerp

Aankoop grond ten behoeve van woningbouw Marknesse.

Voorgenomen besluit

1. Het perceel kadastraal bekend onder nummers B 3247 en B 3249, 8 ha 82 a 37 ca groot (zie boven) gelegen aan de zuidkant van Marknesse kopen van de heer Muijlwijk.
2. Een budget van € 990.000 beschikbaar stellen voor de grondaankoop.

Advies raadscommissie

[..]

Aan de raad.**Status: ter besluitvorming****Inleiding**

Voor u ligt het verwervingsplan Marknesse Zuid fase 4. Dit naar aanleiding van de mogelijkheid van de gemeente om de kavel behorende tot deze fase te kunnen aankopen. Omdat fase 4 volgt op fase 3 conform de fasering in de gemeentelijke structuurvisie, zijn er gesprekken geweest met eigenaar van de kavel, de heer Muijlwijk, waarop fase 4 geprojecteerd is.

Doelstelling

De grond aankopen om zodoende deze voor woningbouw in Marknesse in exploitatie te nemen per 2015 en verder. De kaders aangeven voor een onderhandelingsresultaat. Het bestemmingsplantraject kan een jaar eerder in gang gezet worden.

Voorgesteld besluit

1. Voorstellen het perceel kadastraal bekend onder nummers B 3247 en B 3249, 8 ha 82 a 37 ca groot (zie boven) gelegen aan de zuidkant van Marknesse kopen van de heer Muijlwijk.
2. Een budget van € 990.000 beschikbaar te stellen voor de grondaankoop.

Argumenten**1.1 Met de aankoop geeft de gemeente invulling aan haar gemeentelijke grondbeleid**

De gemeente hanteert een actief grondbeleid voor de uitvoering van haar ruimtelijk en volkshuisvestelijke beleid conform de nota grondbeleid. Fase 3 is in handen van een ontwikkelaar. Fase 4 kan in handen komen van de gemeente.

1.2 Zelf verwerven en ontwikkelen biedt meer kansen dan niet zelf verwerven en ontwikkelen

Het zelf ontwikkelen van de locatie in tegenstelling tot het laten ontwikkelen door derden (ontwikkelaars e.a.) biedt de gemeente de mogelijkheid om meer regie te hebben op het woningbouwprogramma, de kwaliteit van de ontwikkeling, de afdrachten voor infrastructurele voorzieningen en de dekking van apparaatskosten. Bij de ontwikkeling door derden moet dit stevig uitonderhandeld worden.

1.3 Het ontwikkelingsresultaat is positief

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het financiële resultaat van de ontwikkeling bij exploitatie door de gemeente zelf positief is. De opbrengsten zijn derhalve hoger dan de kosten. Hierbij worden reële normbedragen gehanteerd en zijn de risico's afdoende afgewogen (zie bijlage 1).

1.4 De locatie is aangewezen als toekomstige woonlocatie per 2015

De gemeente houdt grip op de grondmarkt voor woningbouw. Voor Marknesse is een afzet van 25 woningen per jaar in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen. Fase 3 telt ongeveer 125 woningen, hetgeen een ontwikkeltijd betekent van 5 jaar van 2010-2014, waarna fase 4 zal volgen. Als risicoprofiel in de grondexploitatie is een startmoment van het realiseren van verkoopopbrengsten in 2016 meegenomen.

2.1 De eigenaar heeft aangegeven zijn grond aan de gemeente te willen verkopen

Dit moment is het moment voor de gemeente Noordoostpolder om de grond voor de ontwikkeling woningbouw in fase 4 te Marknesse te verwerven. Er kan overeenstemming met de heer Muijlwijk worden bereikt over een prijs van € 11 per m² (zie bijlage 2) bij afname in 2010.

2.2. In de exploitatie is bijdrage aan de brug als bovenwijkse voorziening mogelijk meegenomen

Ook bij betaling van de kavel in een keer is een bijdrage voor de brug als bovenwijkse voorziening van € 675.000 mogelijk.

Kanttekeningen

1.1 De woningmarktbehoefte moet nader te worden gezien

Gezien de woningmarkt- en economische ontwikkelingen zal de woonbehoefte nader in kaart moeten worden gebracht. De kredietcrisis kan namelijk gevolgen hebben op de koopbereidheid van consumenten voor m.n. de verkoop van woningen en grond. Dit kan betekenen dat het startmoment van de ontwikkeling niet in 2015 plaatsvindt maar later en dat de afzettijd van fase 4 niet in 5 jaar, maar in 6-7 jaar plaatsheeft. In de exploitatie is hiermee rekening gehouden door verkooptijd op dit laatstgenoemde aantal jaren te zetten.

1.2 Deze wijziging in ontwikkelrichting opnemen in de structuurvisie

In de structuurvisie wordt uitgegaan van een ontwikkelrichting voor woningbouw in Marknesse die deze kavel mogelijk uitsluit.

2.1 Het afnamemoment van de grond uitwerken

Het moment van afname van de grond heeft effect op de rentekosten die over de grondaankoop moeten worden betaald. Later verwerven betekent een beter eindresultaat na ontwikkeling. Met de uitonderhandelde aankoopprijs is (zie financiën) locatie sluitend, met inbegrip van een fondsbijdrage van € 675.000.

Financiën

Dekking vindt plaats binnen de grondexploitatie en wordt op de balans verantwoord. Voor de financiële verkenning (haalbaarheidsstudie) van een eventuele aankoop van deze grond voor de ontwikkeling van Marknesse fase 4, gelden de volgende uitgangspunten en normeringen op grond van ervaringscijfers voor de kosten- en opbrengstenkant.

Kosten

Kostenplaats	Aanname	Bedrag €
Verwerving 8 ha 82 a 73 ca	€ 11 per 1-1-2010	€ 990.000
Bouwrijpmaken (BRM)	€ 21 per m ²	€ 1.851.696
Voltooien (WRM)	€ 11 per m ²	€ 969.936
Planontwikkelingskosten	12% van BRM en WRM	€ 338.596
VTU	10% van BRM en WRM	€ 282.163
Fondsafspraken	Exploitatiebijdrage brug	€ 675.000
Risico onvoorzien	5% van BRM en WRM	€ 141.082
TOTAAL		€ 5.248.473

Opbrengsten

kavelgrootte	woningtype	% Woonvisie	m2 uitgeefbaar	aantal woningen	m2-prijs €	€ totaal
600	vrijstaand	35%	22.200	39	€ 170	€ 3.978.000
350	2 [^] 1	40%	15.400	46	€ 130	€ 2.093.000
180	rij	25%	5.400	32	€ 90	€ 518.400
			44.910			
			100%	(50%)	117	€ 6.589.400

Resultaat

Het resultaat van de exploitatie is positief.

SALDO EINDWAARDE D.D.	01-jan-22	63.138
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	01-jan-10	31.378

Planning/uitvoering

Nader te bepalen.

Bijlagen

1. samenvatting haalbaarheidsstudie.
2. brief Agriteam Makelaars.

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

Portefeuillehouder : dhr. W. Schutte

Steller : N. van der Ende, tel. nr. (0527) 63 34 78, email:

n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2009,
no. 17552-1;

B E S L U I T:

1. het perceel kadastraal bekend onder nummers B 3247 en B 3249, 8 ha 82 a 37 ca groot (zie boven) gelegen aan de zuidkant van Marknesse te kopen van de heer Muijlwijk.
2. een budget van € 990.000 beschikbaar te stellen voor de grondaankoop.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 8 oktober 2009.

De griffier,

de voorzitter,