

Onderwerp: Grond(ruil-)transactie Gijselaar-Altaarstraat

Vergaderdatum:	17 september 2024	Registratienr:	Z/24/206668 370538
Portefeuillehouder:	Henk Reijnders	Steller:	Wierds, Miel Delsing, Wendy Kersten, Shirley

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met grond(ruil-)transactie Gijselaar-Altaarstraat als vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst met de stichting Zowonen, d.d. 2 juli 2024;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 440.000 voor de aankoop van de woningbouwlocatie Altaarstraat van de stichting Zowonen alsmede voor de bijkomende plantontwikkelingskosten;

Inleiding:

Zoals overeengekomen in de prestatieafspraken 2023 en 2024 alsmede in diverse raadsstukken betreffende de gebiedsontwikkeling de Gijselaar zijn met de stichting Zowonen de mogelijkheden verkend om te komen tot een grondruil van de woningbouwlocaties Gijselaar (juridisch eigendom gemeente) en Altaarstraat (eigendom stichting Zowonen).

De navolgende overwegingen lagen aan deze verkenning ten grondslag:

Op de woningbouwlocatie Altaarstraat zijn in 2020 door Zowonen 19 sociale huurwoningen gesloopt vanwege de slechte bouwkundige staat van de woningen. Uit onderzoek van Zowonen is gebleken, dat vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen op deze locatie vanwege de hoge bouwkosten financieel niet haalbaar is. Passend binnen de regionale woonvisie ligt voor deze locatie een hoogwaardige invulling met vrije-sector bouwkavels in een ruime groene opzet meer voor de hand. Bij overname door de gemeente kan directe sturing worden gegeven aan de gewenste herontwikkeling van deze locatie.

De woningbouwlocatie Gijselaar vormt na sloop van de oude basisschool De Verrekijker, voorzien in 2025, de laatste fase in de gebiedsontwikkeling de Gijselaar. Alsdan is het mogelijk om op deze locatie in overeenstemming met het herziene vigerende bestemmingsplan tot maximaal 18 levensloopbestendige woningen (voor iedere leeftijdscategorie) en 25 parkeerplaatsen te realiseren. Zowonen heeft als partner binnen de gebieds-ontwikkeling de Gijselaar aangegeven, om deze woningbouw, zodra de locatie bouwrijp beschikbaar komt, te willen realiseren, eveneens overeenkomstig de prestatieafspraken 2023 en 2024.

Met het aangaan van een "grondruil" kunnen beide woningbouwlocaties tot ontwikkeling worden gebracht. Met Zowonen is in principe overeenstemming bereikt over de grond(ruil-)transactie, onder het voorbehoud van goedkeuring door uw Raad.

Vooruitlopend op besluitvorming in de raad en het kunnen aangaan van afzonderlijke koopovereenkomsten voor beide locaties zijn de uitgangspunten en voorwaarden van de voorziene grondtransacties tussen partijen vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (**bijlage 1**).

Onder verwijzing naar deze vaststellingsovereenkomst stellen wij uw raad voor om in te stemmen met de grond(ruil-)transacties Gijselaar-Altaarstraat:

1. de gemeente koopt van Zowonen de gronden Altaarstraat ter grootte van in totaal 5008 m2 zoals geduid in **bijlage 2** voor een koopprijs van € 374.300 excl. BTW;
2. de gemeente verkoopt met uitgestelde levering aan Zowonen de gronden Gijselaar ter grootte van in totaal 3619 m2 zoals geduid in **bijlage 3** voor een koopprijs van € 374.300 excl. BTW;

Aangezien er alsdan sprake is van een in de tijd gefaseerde aan- en verkoop en de ontwikkeling van beide woningbouwlocatie een eigen, aparte grondexploitatie kennen, vragen wij uw Raad tevens om een uitvoeringskrediet van € 440.000 voor de aankoop van de gronden Altaarstraat en de bijkomende planontwikkelingskosten. Dit krediet kan alsdan worden gedekt met de opbrengsten uit de grondverkoop van de bouwpercelen Altaarstraat.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

De leefbaarheid en het welzijn binnen Schinnen en Amstenrade wordt door deze gebiedsontwikkeling bevorderd, waarmee dit voorstel aansluit op Global Goal 11: 'duurzame steden en gemeenschappen'. Door de samenwerking met Zowonen wordt voldaan aan Global Goal 17: 'partnerschap om doelstellingen te bereiken'.

Argumenten:

1. Met deze transactie kan het traject van overleg en onderhandeling met Zowonen uiteindelijk tot afronding worden gebracht, kunnen beide woningbouwlocaties in ontwikkeling worden genomen en wordt aldus uitvoering gegeven aan de afspraken, zoals verwoord in de prestatieafspraken 2023 en 2024.
2. Op de woningbouwlocatie Altaarstraat zijn in 2020 door Zowonen 19 sociale huurwoningen gesloopt vanwege de slechte bouwkundige staat. Uit onderzoek van Zowonen is gebleken, dat vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen op deze locatie vanwege de hoge bouwkosten financieel voor een sociale huisvester onhaalbaar is. Door de "grondruil" kan de woningbouwlocatie aan de Altaarstraat in een ander segment passend binnen de regionale woonvisie, worden herontwikkeld. Het betreft immers een locatie binnen de kern Schinnen, waar al de bestemming wonen op rust.
3. De locatie Altaarstraat vraagt als entree van de kern Schinnen om een stedenbouw-kundig en landschappelijk hoogwaardige invulling. Mede op advies van de dorpsbouwmeester gaat hierbij de voorkeur uit naar een open verkaveling met maximaal zes bouwkavels voor vrijstaande woningen met diepe voor- en zijtuinen in het koopsegment. Met de aankoop van de Altaarstraat door de gemeente kan maximale sturing worden gegeven aan de gewenste hoogwaardige invulling van de locatie en aan de wijze van gronduitgifte (projectmatig en/of particulier).

4. Zowonen heeft als partner binnen de gebiedsontwikkeling de Gijselaar aangegeven, om de woningbouwlocatie, zodra deze bouwrijp beschikbaar komt, te willen realiseren.
Door de "grondruil" kunnen 18 levensloopbestendige sociale huurwoningen, passend binnen het herziene vigerende bestemmingsplan, door Zowonen worden gerealiseerd. Hiermee wordt alsdan voor de kern Amstenrade een belangrijke gebiedsontwikkeling afgerond, worden er woningen gerealiseerd voor een doelgroep en in een segment waar veel behoefte aan is en vindt compensatie plaats voor de gesloopte sociale huurwoningen aan de Altaarstraat.
5. In de prestatieafspraken van 2024 is overeengekomen om de percelen te ruilen tegen de sociale kavelprijs. De koopprijs voor beide locaties is gebaseerd op 19 sociale kavels. Omdat de gemeente Beekdaelen nog geen grondprijzenbrief heeft, is ervoor gekozen om – in samenspraak met de taxateur – ons te conformeren aan de sociale kavelprijs van Sittard-Geleen, zijnde € 19.300.
Er is aldus sprake van een marktconforme grondtransactie.

Kanttekeningen en risico's:

1. Op beide locaties rust een woonbestemming.
De voorziene invulling van de locatie Gijselaar met 18 sociale woningen past in het herziene bestemmingsplan de Gijselaar 80 Amstenrade.
Voor de voorziene invulling van de locatie Altaarstraat in een meer open bebouwingsstructuur dienen alsdan een of meerdere buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA-)procedures te worden gevolgd.
2. De woningbouwlocatie aan de Altaarstraat is onder meer vanwege de hoogteverschillen in het hellende terrein niet de eenvoudigste locatie om te ontwikkelen. Dit vraagt om de opstelling van heldere plankaders met een gedegen informatiepakket voor potentiële kopers voordat tot uitgifte van de bouwpercelen kan worden overgegaan.
3. De gemeente beschikt momenteel nog niet over het volledig eigendom van de locatie aan de Gijselaar omdat hier momenteel de school nog gevestigd is. Mocht de gemeente door onvoorziene omstandigheden niet het volledig eigendom van het perceel krijgen dan kan de overeenkomst zonder enige boete of schadevergoeding worden ontbonden.
4. Partijen hebben de afspraken over de "grondruil" in bijgevoegde vaststellingsovereenkomst vastgelegd. In fiscaaltechnische zin is echter niet sprake van een "grondruil met gesloten beurzen". Het zijn afzonderlijke transacties waarvoor aparte koopovereenkomsten worden gesloten, die gefaseerd worden vormgegeven.
5. Met de aankoop van de bouwlocatie Altaarstraat ligt het risico van de gebiedsontwikkeling bij de gemeente. Aangezien het perceel wordt aangekocht voor de geldende grondprijs voor sociale bouw kavels mag worden verwacht, dat de opbrengsten hoger zullen zijn dan het aankoopbedrag en de plan- en apparaatskosten, met andere woorden, dat er sprake zal zijn van een positieve gebiedsexploitatie.

6. In het kader van het Didam arrest is het gemeentelijk voornemen tot verkoop van de gronden aan de Gijsselaar reeds gepubliceerd in het Gemeenteblad nr. 294728, d.d. 9 juli 2024. In deze publicatie wordt gemotiveerd dat Zowonen de enige serieuze gegadigde is voor deze aankoop. Tegen dit voornemen zijn geen bedenkingen ingebracht.

Financiën:

Zoals aangegeven is sprake van een aankooptransactie (locatie Altaarstraat) en in een later stadium een verkooptransactie (locatie Gijsselaar).

Voor de aankoop van de locatie Altaarstraat wordt krediet gevraagd van € 440.000 voor de navolgende kostenposten:

- verwervingskosten incl. k.k. € 380.000
- advies- en onderzoekskosten € 40.000
- rentekosten (3,5%) en onvoorzien € 20.000

De BTW is volledig aftrekbaar. Er vindt geen afschrijving plaats op grondaankopen. Dit krediet (incl. rentelasten) wordt alsdan ten laste gebracht van de gebiedsexploitatie en kan, inclusief alle bijkomende kosten en apparaatskosten, worden gedekt uit de grondopbrengsten bij uitgifte van de bouw kavels.

Voor de verkoop van de bouwlocatie Gijsselaar is met Zowonen een bindende koopsom overeengekomen van € 374.300 excl. BTW. Deze koopsom wordt voldaan nadat de huidige basisschool de Verrekijker is gesloopt en het bouwterrein bouwrijp kan worden geleverd.

Onder verwijzing naar het raadsvoorstel en besluit Z/23/189014 van 26 september 2023 betreffende het uitvoeringskrediet De Gijsselaar fase 2 (**bijlage 4**) dienen deze inkomsten terug te vloeien naar de reserve nog te bestemmen.

Vervolgtraject en verantwoording:

Indien kan worden overgegaan tot een gemeentelijke gebiedsontwikkeling zal worden gestart met het opstellen van de plankaders (verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan) en het uitvoeren van de vereiste onderzoeken v.w.b. bodem- en geluid, ecologie en archeologie, flora en fauna, grond- en grondwater etc. Voordat tot uitgifte van de bouw kavels zal worden overgegaan zal het uitgewerkte ontwikkelingsplan incl. de planexploitatie aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Communicatie:

De vaststellingsovereenkomst betreffende de grond(ruil-)transactie is getekend door de gemeente en Zowonen. Daarnaast is het voornemen voor de verkoop van de Gijsselaar aan Zowonen in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd. Verder heeft er nog geen communicatie met belanghebbenden plaatsgevonden. In het kader van de planontwikkeling zal het participatietraject met de omgeving nader worden ingevuld en uitgevoerd.

Bijlage:

- bijlage 1: vaststellingsovereenkomst Gijsselaar-Altaarstraat
- bijlage 2: concept aankooptekening Altaarstraat
- bijlage 3: concept verkooptekening Gijsselaar
- bijlage 4: raadsvoorstel uitvoeringskrediet De Gijsselaar fase 2 d.d. 26 september 2023, nr. Z/23/189014
- bijlage 5: concept raadsbesluit nr. Z/24/206668 370540

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts