GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Grondexploitatie Bouwkavels Koningstraat
Zaaknummer	: 520122
Behandelend team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. De grondexploitatie 'Bouwkavels Koningstraat' vast te stellen.

Inleiding

De gemeente biedt de grondpositie met kadastrale aanduiding Beuningen, sectie H, perceelnummer 1232 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 4.148 m² te koop aan. Op het perceel ligt een onherroepelijk bestemmingsplan 'Koningstraat ong. kad. Nr. H1232 Beuningen' met de mogelijkheid hier minimaal 3 vrijstaande woningen of maximaal 4 woningen (twee vrijstaande woningen en twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning) te realiseren. We kiezen ervoor om 4 bouwkavels aan te bieden aan particulieren op basis van inschrijving. Om de bouwkavels bouwrijp te maken is het openen van een grondexploitatie noodzakelijk.

Beoogd effect

Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 19 december 2017, waarin het mogelijk is gemaakt om woningbouw te realiseren in de linten van Ewijk. Door in te stemmen met dit voorstel, wordt kavel H 1232, gelegen in de 'Historische Linten Ewijk', vrijgegeven voor woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling draagt niet alleen bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de linten, maar ook aan de uitbreiding van de lokale woningvoorraad, waarmee wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan woningen in de gemeente.

Argumenten

1.1 We bieden de bouwkavels bouwrijp aan om de kwaliteit van de aansluitingen op gemeentegrond te borgen.

Aangezien de bouwkavels aan 4 individuele kopers worden verkocht is het wenselijk om het bouwrijp maken als gemeente zelf uit te voeren. Zo borgen we de kwaliteit van de aansluitingen op aangrenzend gemeentegrond (zoals de benodigde pompput). De kwaliteit van deze ontwikkeling zijn opgenomen in het inrichtingsplan, bijlage 2. De volgende werkzaamheden horen bij het bouwrijp maken van de kavels:

- bestaand hekwerk verwijderen terrein.
- opschonen van groen A-watergang uitgraven, incl. vergunningentraject en afvoer grond.
- realiseren B-watergang aan achterzijde van het perceel, incl. de vergunning.
- huidige inrit verwijderen twee verharde inritten met duikers aanbrengen tot perceelgrens kavels.
- pompput met aansluiting waar de woningen hun rioolwater op kunnen lozen.

Daarnaast zijn er ook verplichtingen die niet horen bij het bouwrijp maken van de kavels en zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Het gaat hier om de volgende verplichtingen:

- nutsaansluitingen, ook bouwstroom
- realiseren inrichtingsplan, bijvoorbeeld aanleg groen
- woonrijp maken

1.2 *Voor het bouwrijp maken van de bouwkavels is het openen van een grondexploitatie noodzakelijk.*
Om binnen afzienbare tijd te starten met de fysieke realisatie van de locatie, waaronder het bouwrijp maken en het opstarten van de verkoop van de gronden is het op basis van het BBV (Besluit, Begroten en Verantwoorden) noodzakelijk om een bouwgrond in exploitatie (BIE) te openen. Het openen van een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting, is de bevoegdheid van de raad. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd.

1.3 De bouwkavels te verkopen op basis van een vooraf vastgestelde verkoopprijs.
Door de bouwkavels aan te bieden tegen een vooraf vastgestelde verkoopprijs, gebaseerd op de door het college vastgestelde grondprijzenbrief, wordt voor alle gegadigden dezelfde prijs gehanteerd. De verkoopprijs is daarmee niet afhankelijk van individuele onderhandelingen, de financiële draagkracht van een gegadigde of de mate waarin iemand bereid is meer te betalen. Voor 2026 bedraagt de grondprijs voor vrijstaande woningen/vrije kavels en tweekapwoningen respectievelijk € 385,--/m2 en € 395,-- /m2 excl. BTW voor de eerste 750 m2. Voor grotere percelen geldt een staffel. De grondprijzen voor 2027 zijn nog niet vastgesteld. In bijlage 3 is begrenzing van de uit te geven kavels terug te vinden.

De grondprijzenbrief biedt hiervoor een transparant en uniform kader voor de bepaling van de grondwaarde. Het hanteren van de daarin opgenomen uitgangspunten zorgt ervoor dat de gemeente de beschikbare bouwgrond op een consistente en uitlegbare wijze prijst. Dit draagt bij aan rechtsgelijkheid en voorkomt dat verschillen in de financiële mogelijkheden van gegadigden bepalend zijn voor de toegang tot de kavels.

Een vaste verkoopprijs maakt de procedure bovendien vooraf duidelijk en voorspelbaar voor alle belangstellenden. Iedere gegadigde weet bij inschrijving welke prijs voor de kavel geldt en onder welke financiële voorwaarden de kavel kan worden verkregen

Kanttekeningen

1.1 Hiermee wordt mogelijk niet de maximale opbrengst behaald.
In de grondprijzenbrief worden marktconforme prijzen vastgesteld. Het vasthouden aan de prijzen van de grondprijzenbrief houdt in dat de prijs vast staat voor eenieder. Ook bij eventuele grote belangstelling, zal de prijs niet meer worden aangepast. Dit zorgt er echter wel voor dat een transparant en gelijk proces wordt gecreëerd

Financiën

In 2018 is de GREX van De Linten afgesloten. De Linten vallen nu onder de Materiele Vaste Activa. Op gemeentelijke grond zijn binnen de Lintenstudie een aantal bouwlocaties opgenomen. Voorliggend voorstel betreft de ontwikkeling van één van deze bouwlocaties waar 3 tot 4 woningen op een perceel van 4885 m2 gerealiseerd worden.
De boekwaarde van alle bouwlocaties samen binnen de Linten is € 258.840,-. De boekwaarde van dit perceel is € 29.310 (€ 6 per m2). In het verleden zijn er kosten geactiveerd van € 16.355. Deze zijn opgevoerd in de grondexploitatie als historische kosten. De verwachte grondopbrengsten zijn gebaseerd op het vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid van 2026. Deze opbrengsten worden gecorrigeerd door de boekwaarde, kosten bouwrijp- en woonrijp maken en plan- en VTU kosten wat leidt tot een positief exploitatieresultaat van € 1,10 miljoen op netto contante waarde. Dit verwachte resultaat komt na realisatie ten gunste van het rekening resultaat.

Na openen van de grondexploitatie wordt in de reguliere P&C-cyclus (paragraaf grondbeleid Jaarrekening) de voortgang (budget, resultaat, planning en risico's) van de grondexploitatie gerapporteerd.

Tijdspad
Na dit besluit bereiden we de verkoop van de bouwkavels voor. Naar verwachting gaan de kavels eerste kwartaal 2027 in de verkoop en maken we in 2027 de kavels bouwrijp. Zodat vanaf 2028 gestart kan worden met het bouwen van de woningen.

Duurzaamheid
Bij de ontwikkeling van de bouwkavels wordt aangesloten bij de geldende wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Toekomstige bouwers zijn gehouden aan de op het moment van vergunningverlening geldende regelgeving. Hiermee wordt geborgd dat de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de actuele eisen voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

Communicatie/Participatie
De communicatie over de verkoop van de kavels wordt gedaan door de gebruikelijke kanalen van de gemeente.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
- Bijlage 1: Grondexploitatie ‘Bouwkavels Koningstraat” **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 2: Inrichtingsplan vier bouwkavels
- Bijlage 3: Begrenzing vier bouwkavels

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester