



VERGADERING GEMEENTERAAD 2014

VOORSTEL

Registratienummer R-2014-0327/1156262
e-Docs-nummer:
Bijlage(n) 1
Onderwerp Financiële consequenties herontwikkeling
voormalige Spelemei locatie

Middenbeemster, 4 november 2014

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

In de vergadering van 11 juni 2013 heeft uw raad ingestemd met de financiële consequenties van de realisatie van 16 woningen voor starters en 6 tweekappers op het voormalig Spelemeiterrein. Het verwachte tekort op de ontwikkeling van een programma van 22 woningen bedroeg op dat moment € 716.873. De boekwaarde van dat terrein bedroeg per 01-01-2013 € 1.574.722. Daarnaast was rekening gehouden met de kosten van bouw en woonrijp maken van ca. € 200.000 en een grondopbrengst van 22 woningen van € 1.057.850 excl. btw.

Na uw beslissing over het financiële kader is het woningbouwplan samen met Kuin Vastgoedontwikkeling verder uitgewerkt. Op 10 maart 2014 is een inloopmiddag georganiseerd, zodat bewoners de gelegenheid hebben gehad een inspraakreactie over de ontwikkeling naar voren te brengen. Belangrijke opmerkingen die door bewoners tijdens de inspraak werden gemaakt waren de nu al hoge parkeerdruk in de omgeving, het verlies van de speelmogelijkheid en meer algemeen het verdwijnen van een belangrijk stuk groen vanwege een te groot aantal woningen op het terrein. Dit heeft tot resultaat gehad dat het plan zodanig aangepast is dat er meer parkeerplaatsen zijn ontworpen, éénrichting verkeer is ingesteld op de straat achter de woningen aan de Zuiderweg, en er net buiten het plangebied een speelterreintje voor kleine kinderen is gepland. Uitgangspunt bij deze aanpassingen is steeds het financiële kader geweest dat uw raad in 2013 heeft vastgesteld. Dit aangepaste bouwplan is vertaald in het ontwerp uitwerkingsplan Dirk Dekkerstraat, dat van 11 augustus tot en met 22 september 2014 ter inzage heeft gelegen. Op dit plan zijn totaal 9 zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze namens 13 bewoners. Het belangrijkste kritiekpunt dat naar voren gebracht wordt betreft het omvangrijke woningbouwprogramma in relatie tot de omvang van het terrein, waardoor het schaarse groen in de bestaande kern verdwijnt en de parkeerdruk te veel toe zal nemen. Ook vinden veel indieners van zienswijzen de gekozen plek voor een speelterreintje, naast de ingang van Zuiderhof, niet geschikt.

De ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de vaststelling door het college van het uitwerkingsplan. Tot nu toe heeft het college de financiële kaders, zoals vastgesteld door de raad in juni 2013, als uitgangspunt genomen en daarmee het woningbouwprogramma op 22 woningen gehandhaafd. Vermindering van het aantal woningen op deze locatie leidt tot vergroting van het tekort.

Oplossingsrichting

De kritiek op de omvang van het woningbouwprogramma en de inventarisatie van de mogelijkheid voor het aanleggen van een terrein voor klein spelen in Zuidoostbeemster zijn voor het college aanleiding geweest de ruimtelijke en financiële gevolgen te onderzoeken van het verminderen van het aantal woningen op deze locatie. Indien de bebouwing zoveel mogelijk beperkt wordt tot de voormalige speeltuin is er nog ruimte voor zes tweekappers en acht rijenwoningen.

Financieel

Een vermindering van het aantal woningen heeft uiteraard tot gevolg dat de grondopbrengst afneemt. Om het opbrengstverlies te beperken kunnen de kavelprijzen onder de resterende woningen worden verhoogd. Dit heeft uiteraard hogere verkoopprijzen voor de woningen tot gevolg en daarmee wordt het uitgangspunt van zoveel mogelijk goedkope starterswoningen enigszins verlaten. De prijzen van de rijenwoningen variëren in het aangepaste bouwplan van ca. € 187.000 tot ca. € 225.000. v.o.n. en de prijs van de tweekappers bedraagt ca € 285.000 v.o.n..

De nieuwe woningprijzen zijn marktconform en liggen op eenzelfde niveau als vergelijkbare woningen in De Nieuwe Tuinderij.

Het tekort op de exploitatie van deze locatie stijgt door de aanpassing met ca. € 200.000 tot totaal € 917.000. Hierbij is rekening gehouden met vermindering van het aantal woningen, verhoging van de opbrengst per kavel, en vertraging bij de ontwikkeling met als gevolg een stijging van de boekwaarde. De verwachte boekwaarde per 01-01-2015 bedraagt ca. € 1.690.000. De stijging van de boekwaarde t.o.v. 01-01-2013 bedraagt ca € 120.000 en is een gevolg van de rentelasten. Deze rentelasten zouden ook een groter tekort in het oorspronkelijke plan tot gevolg hebben gehad. Verdere vertraging na 01-01-2015 zal tot een verdere toename van het tekort leiden.

Ruimtelijk

Het aangepaste bouwplan voor 14 woningen omvat het terrein van de voormalige speeltuin en een naastgelegen strook grond met een breedte van ca 11,50 m. Tussen het aangepaste bouwplan en de Dirk Dekkerstraat kan dan een speelterrein/grasveld van ca 1200 m² worden gehandhaafd. Met de buurtbewoners kan overlegd worden of 400 m² van dit grasveld gebruikt zou moeten worden voor het speelterreintje dat eerder gepland was bij Zuiderhof. Over de aanlegkosten van deze speelvoorziening heeft uw raad in de vergadering van 21 oktober 2014 een positieve beslissing genomen.

Procedureel

Na de beslissing van uw raad over dit voorstel kan door het college een beslissing genomen worden over de ingediende zienswijzen en het uitwerkingsplan Dirk Dekkerstraat worden vastgesteld

Meetbare doelstelling

Geen

Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn eerder toegelicht in dit voorstel. Samengevat komt het er op neer dat het verwachte tekort van de planontwikkeling Spelemeisterrein, zoals opgenomen in het raadsbesluit van juni 2013, bij een vermindering van het aantal woningen tot totaal 14 woningen, toeneemt van ca. € 717.000 tot ca. € 917.000 per 01-01-2015. Dit tekort komt ten laste van de algemene reserve.

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

Geen

Voorgesteld besluit

U wordt gevraagd akkoord te gaan met de financiële consequenties van beperking van het aantal woningen op het voormalig Spelemeisterrein in Zuidoostbeemster tot zes tweekappers en acht rijenwoningen.

Communicatie/Participatie

Geen.