



Raadsvoorstel

onderwerp	Beschikbaar stellen verwervingsbudget Wvg locaties woningbouw
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/24/1232403
portefeuillehouder	A. van Orden en A. Boone
portefeuille	Ruimtelijke ordening en woningbouw

1. Samenvatting

Om de woningbouwambities van de gemeente Zevenaar te kunnen realiseren heeft de gemeenteraad op vijf locaties een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten – 'Wvg') gevestigd en een voorbereidingsbudget van € 900.000,- beschikbaar gesteld. Het gaat hier om de locaties Dijkweg, Reisenakker, Groot Holthuizen veld A en B en Witte Kruis. Met het voorbereidingsbudget kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en onderzoeken worden uitgevoerd. De volgende stap in het proces is het beschikbaar stellen van een verwervingsbudget ter hoogte van € 16.500.000,-, zodat de gronden daadwerkelijk kunnen worden aangekocht. Dit alles vooruitlopend op de nog vast te stellen grondexploitaties.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte "raming verwerving woningbouw gemeente Zevenaar", die ter inzage ligt bij de griffie;
2. een verwervingsbudget van € 16.500.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden binnen de Wvg locaties: Dijkweg, Reisenakker, Groot Holthuizen veld A en B en Witte Kruis.

3. Waarom naar de raad

De raad heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht. Dit betekent dat de raad bevoegd is te besluiten om een budget beschikbaar te stellen voor het verwerven van percelen grond. Het aankopen van de gronden is bedoeld voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woongebieden.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van deze budgetaanvraag is het verwerven van de gronden en daarmee de benodigde grondposities te verkrijgen voor realisatie van nieuwe woongebieden. Zo kan de gemeente uitvoering geven aan haar actieve grondbeleid bij de ontwikkeling en realisatie van deze plannen. Het uiteindelijke doel is om woningen en de daarmee samenhangende voorzieningen te realiseren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

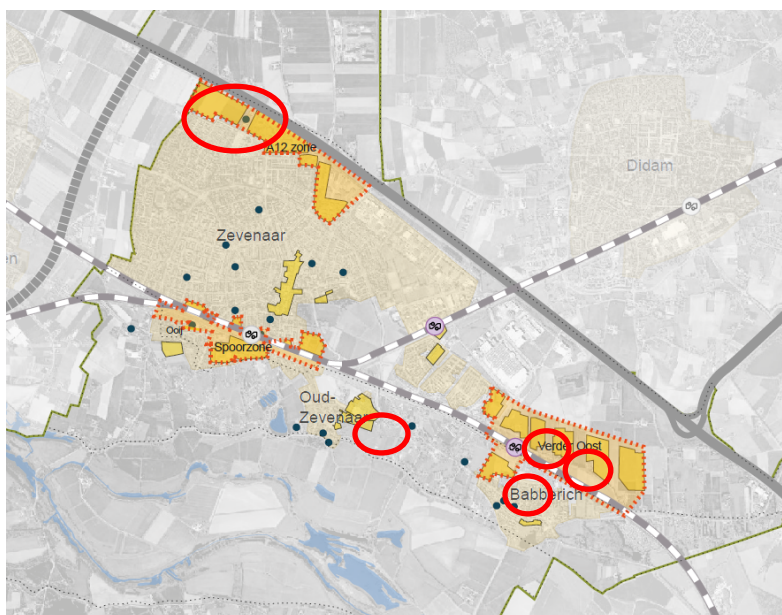
1.1 *De raming is de vertrouwelijke onderbouwing van het gevraagde verwervingsbudget en openbaarmaking kan de financiële en economische belangen (onderhandelingspositie) van de gemeente Zevenaar schaden.*

Er is door een externe rentmeester/taxateur (adviseur gemeente Zevenaar) een kostenraming opgesteld voor de verwerving van grond binnen de vijf toekomstige woningbouwlocaties. De raming is gebaseerd op kengetallen, WOZ waardes en ruwe bouwgrondprijzen. Deze raming is de onderbouwing bij het gevraagde verwervingsbudget (zie argument 2.4).

Het college heeft op de raming geheimhouding opgelegd. Dit is gedaan om de financiële en economische belangen van de gemeente te beschermen en de privacy van betrokkenen te respecteren. Het college heeft de raming daarom onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Als je de geheimhouding wil opheffen, is alleen de raad hiervoor bevoegd (ex artikel artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet). Volgens artikel 89, lid 2 van de Gemeentewet moet iedereen die de informatie kent, zich houden aan de geheimhouding. Dit geldt voor het college, de gemeenteraad, de commissies en de betrokken medewerkers.

2.1 *Ontwikkeling van de nieuwe woningbouwlocaties past zowel binnen het plan woningbouw Zevenaar, de woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 als de ontwerp omgevingsvisie.*

Op 19 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het plan woningbouw vastgesteld. Dit is een actiegericht plan voor de huisvesting van starters en doorstroming. Met het plan kan de gemeente de regie pakken en met een aantal gerichte acties aan de slag. De nieuwe grote woningbouwlocaties zijn noodzakelijk om de woningbouw in Zevenaar de komende jaren kwantitatief (tussen de 150 en 200 woningen per jaar) en kwalitatief op het gewenste niveau te houden en als gemeente hier duidelijk actief te kunnen sturen. In de woonzorgvisie staat dat deze grote locaties prioriteit krijgen om de geplande hoeveelheid woningen te realiseren. In de ontwerp-omgevingsvisie is een ruimtelijke visie verwoord voor de lange termijn. De hiervoor genoemde vijf locaties zijn hierin opgenomen. Daarmee past de ontwikkeling van deze locaties binnen alle kaders en keuzes die er de afgelopen jaren zijn gemaakt op het gebied van woningbouw.





Uitsnede bouwsteenkaart wonen uit ontwerp "omgevingsvisie Gemeente Zevenaar 2040"
met rood omcirkeld de vijf woningbouwlocaties.

2.2 Op deze manier geeft de gemeente invulling aan haar actieve grondbeleid voor de grote nieuwe woningbouwlocaties.

In de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2021) wordt voor nieuwe ontwikkelingen uitgegaan van situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat per ontwikkeling wordt bekeken welk grondbeleid daar het beste bij past. In lijn met de Nota Grondbeleid wordt voor de aangewezen woongebieden een actief grondbeleid gehanteerd. Hiermee is de regie op de ontwikkeling van deze woongebieden zo maximaal mogelijk. Om die reden is op de percelen in de geplande nieuwe woongebieden een voorkeursrecht gevestigd. Met het beschikbaar stellen van het gevraagde verwervingsbudget kan het college overgaan tot aankoop van de benodigde/aangeboden percelen grond.

2.3 Er worden al concreet gronden aan de gemeente aangeboden

De gemeente is op dit moment in onderhandeling met een aantal grondeigenaren binnen de verschillende woningbouwlocaties met voorkeursrecht. In een aantal gevallen kan nu een koopovereenkomst worden gesloten. De gemeente moet dan wel binnen de daarvoor gestelde termijnen handelen en budget beschikbaar stellen omdat anders de eigenaar de gronden vrij mag verkopen aan een derde (zie ook 2.1 onder & Alternatieven).

2.4 Het verwervingsbudget is voldoende om 30% van de verwervingskosten te dekken, die nodig zijn voor de ontwikkeling van alle nieuwe woongebieden.

Met het voorgestelde verwervingsbudget van € 16.500.000,-- heeft de gemeente de mogelijkheid om de percelen grond (eventueel inclusief opstallen) in de gebieden aan te kopen. De 30% wordt als voldoende ingeschat om de aankopen te (voor) financieren voor deze kosten worden opgenomen in de (nog door de gemeenteraad vast te stellen) grondexploitaties.

2.5 Ontwikkeling van woongebieden is financieel economisch uitvoerbaar.

Uit eerste financiële haalbaarheidsanalyses van de verschillende locaties, blijkt dat de ontwikkeling van de verschillende woongebieden financieel haalbaar (positieve businesscase) is. Hierbij is rekening gehouden met marktconforme uitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld verwervingsprijzen, uitgifteprijzen, bouwkosten en rentepercentage. Wel wordt nog bekeken welke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld scholen/kinderopvang etc. noodzakelijk zijn voor deze nieuwe woongebieden.

Alternatieven

2.1 Als geen gebruik wordt gemaakt van het voorkeursrecht geldt gedurende een periode van drie jaar een vervreemdingsvrijheid voor de grondeigenaren.

Wanneer de gemeente besluit de gronden niet te kopen, dan mogen grondeigenaren de percelen tijdens een periode van drie jaar vrij verkopen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente minder invloed heeft op de grondmarkt en de ontwikkeling van het gebied. Ook neemt de kans op speculatie en versnippering van eigendommen toe. Met het verwervingsbudget kunnen de aangeboden percelen grond worden aangekocht en kan verder uitvoering worden gegeven aan het actieve grondbeleid voor de verschillende woningbouwlocaties. Daardoor is er geen risico meer dat deze gronden aan derden worden verkocht.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na goedkeuring door de raad kunnen de benodigde gronden worden aangekocht. Zodra er op ambtelijk niveau overeenstemming is bereikt met de grondeigenaar(s), wordt de koopovereenkomst apart ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Het college is bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten op basis van artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet. Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling.

Na positieve besluitvorming door de raad op basis van dit voorstel gaat het college percelen grond aankopen en besluit daarover, op basis van de raming en passend binnen het verwervingsbudget. De raad hoeft op basis van dit besluit geen gebruik te maken van zijn bevoegdheid om wensen en bedenkingen¹ te geven bij de afzonderlijke koopovereenkomsten. Het college informeert de raad hierover na elk besluit om een koopovereenkomst aan te gaan via een raadsinformatiebrief. Daarnaast vindt - zoals voor alle projecten binnen de gemeente - reguliere periodieke financiële verantwoording plaats.

Op dit moment vindt de uitwerking plaats van de ruimtelijke plannen en de grondexploitaties. De verwachting is dat deze grondexploitatie(s) in 2025 aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Evaluatie is gezien bovenstaande niet aan de orde.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de uitwerking van de plannen worden de onderdelen klimaat en duurzaamheid verder uitgewerkt. Daarbij worden ook de betreffende voorwaarden van de Groene Metropoolregio en provincie meegenomen.

8. Communicatie

Na beschikbaar stellen van het budget starten we met de aankoop van de percelen. We nemen hiervoor contact op met de grondeigenaren.

9. Kosten, baten en dekking

Als de gemeenteraad een positief besluit neemt op het raadsvoorstel, kunnen de onderhandelingen met grondeigenaren worden gestart, voortgezet en afgerond. Als de gronden daadwerkelijk worden gekocht, worden de koopovereenkomsten apart aan het college voorgelegd ter besluitvorming.

Om over te kunnen gaan tot aankoop van de gronden is er een verwervingsbudget nodig van € 16.500.000,--. Dit bedrag dekt ongeveer 30 % van de totale verwervingskosten (gronden en opstallen). Uitgangspunt is dat de overige noodzakelijke gronden kunnen worden aangekocht na de vaststelling van de grondexploitatie voor de verschillende deelgebieden.

Op dit moment is er nog geen grondexploitatie en kan deze ook nog niet worden geopend, omdat er nog geen ruimtelijke uitwerking voorligt. Zodra de ruimtelijke uitwerking bekend is kan een grondexploitatie worden geopend en nemen we de kosten gemaakt in het kader van het voorbereidingsbudget, de kosten voor de aankoop van gronden en het verwervingsbudget op in de grondexploitatie. De verwervingskosten

¹ Op grond van artikel 169, lid 4 Gemeentewet kan de raad in de gelegenheid worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voordat het college een besluit neemt, indien de uitoefening van de bevoegdheden zoals bedoeld in artikel 160 eerste lid, onder d ingrijpende gevolgen kan hebben.



worden uiteindelijk terugverdiend uit de opbrengsten van de toekomstige grondverkoop. Het gaat hierbij om wettelijk kostenverhaal en grondverkoop. Daarmee is zijn de gevraagde investeringen budgettair neutraal.

Risico's en risicobeheer

De ontwikkeling van de verschillende woongebieden brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden steeds opnieuw bekeken, bijgewerkt en gewogen bij elke aparte besluitvorming over de verwerving door het college. Als er wijzigingen in de risico's optreden die grote gevolgen voor de gemeente kunnen hebben, informeert het college de raad zo snel mogelijk. Daarnaast blijft het college de komende tijd zoeken naar manieren om de risico's verder te verkleinen of beheersbaar te houden.

Het voorkeursrecht op grond van de Wvg vervalt van rechtswege

Op de gronden die vallen binnen de toekomstige woongebieden is een voorkeursrecht gevestigd. Op grond van artikel 4.2 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijven voorkeursrechten die onder de Wvg golden, ook onder de Omgevingswet gelden. Dit voorkeursrecht vervalt op 30 juni 2026 en 3 november 2026 van rechtswege als op dat moment nog geen omgevingsvisie is vastgesteld. Op basis van een vastgestelde omgevingsvisie kan het voorkeursrecht met 3 jaar verlengd worden. Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in 2025 vastgesteld. Wanneer percelen grond worden aangekocht vóór afloop van bovenstaande data is het eventueel vervallen van het voorkeursrecht geen risico meer.

De woongebieden worden door verschillende omstandigheden niet of met vertraging gerealiseerd.

Omstandigheden kunnen leiden tot het niet of met vertraging ontwikkelen van de verschillende woongebieden. Als de gronden worden gekocht maar later niet worden ontwikkeld en dus niet in de grondexploitatie worden opgenomen, moet er volgens het Besluit begroting en verantwoording een afwaardering plaatsvinden. Door alle onzekerheid in deze fase van de planuitwerking wordt rekening gehouden met een kans van 20% dat een afwaardering moet plaatsvinden. De afwaardering van de gronden naar agrarische waarde wordt op basis van de huidige inzichten geschat op € 11.715.000,--. Dit bedrag wordt opgenomen in de risicoparagraaf van de meerjarenbegroting 2026-2029

Renterisico algemene dienst

Nieuwe investeringen leggen beslag op de financieringsmiddelen. In de kaders en uitgangspunten in de meerjarenbegroting 2025-2029 is voor nieuwe investeringen bepaald dat hiervoor een rentepercentage van 3,36% wordt gehanteerd. In het geval dat verwervingen gedaan worden, maar de bijbehorende grondexploitatie niet in hetzelfde jaar wordt geopend dan komt, op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), de jaarlijkse rente over de aanschafwaarde ten laste van de gemeentelijke exploitatie. Door er alles aan te doen de grondexploitaties in 2025 te openen wordt dit risico voorkomen.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1234949	Raming verwerving woningbouw gemeente Zevenaar (ter inzage bij de griffie) (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp Beschikbaar stellen verwervingsbudget Wvg locaties woningbouw
zaaknummer Z/23/453937
documentnummer INT/24/1232403

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

besluit:

1. kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte "raming verwerving woningbouw gemeente Zevenaar", die ter inzage ligt bij de griffie;
2. een verwervingsbudget van € 16.500.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden binnen de Wvg locaties: Dijkweg, Reisenakker, Groot Holthuizen veld A en B en Witte Kruis.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 26 februari 2025.

De griffier
drs. L. Sluis

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk