



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0213
Bijlage(n)
Onderwerp : Herontwikkeling oude Spelemeisterrein

Middenbeemster, 23 april 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

In 2011, vooruitlopend op de woningbouw, is de Spelemei verplaatst naar De Nieuwe Tuinderij. Hierdoor is de voormalige Spelemeilocatie aan de Dirk Dekkerstraat vrijgekomen voor woningbouw. Eerst is getracht deze locatie te ontwikkelen in combinatie met de voormalige locaties van de school en het buurthuis. Hiervoor is eerst in samengewerkt met Ymere. In 2009 hebben we daarom de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de bouw van goedkopere starterappartementen op deze plek verkend. Omdat Ymere uiteindelijk aangegeven heeft af te willen zien van deze ontwikkeling van de drie locaties heeft het college besloten deze separaat te ontwikkelen.

Omdat de voormalige Spelemeilocatie ruimtelijk gezien zeer geschikt is voor goedkopere woningen, is met de ontwikkeling gewacht op de uitkomsten van het onderzoek naar woonwensen van starters in de Beemster. Dit onderzoek is in mei 2012 verricht door RIGO.

Oplossingsrichting

Woningbouwprogramma

De belangrijkste conclusie in relatie tot het woningbouwprogramma op deze locatie is, dat starters vooral behoefte hebben aan betaalbare eengezins koopwoningen en geen voorkeur hebben voor een appartement.

In samenwerking met Kuin Vastgoedontwikkeling uit Bovenkarspel is een woningbouwplan voor de locatie ontwikkeld. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is geweest om ondanks een relatief hoge gewenste grondopbrengst, een zo groot mogelijk aantal goedkope eengezinswoningen hier te realiseren. Uiteindelijk is met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit hier een plan ontworpen met 16 eengezins rijenwoningen en 6 twee onder één kapwoningen.

Planologie

Voor de locatie is het bestemmingsplan 1e Partiële herziening bestemmingsplan ZOB I, van kracht. De bestemming van het terrein is Gemengd uit te werken, waarin o.a. woningbouw mogelijk is. Daarom is voor het plangebied inmiddels een concept uitwerkingsplan opgesteld. Voor de start van de procedure om te komen tot vaststelling van dit uitwerkingsplan is een inloopmiddag/avond voor omwonenden gepland op 27 mei 2013 in de Boomgaard.

Woningontwerp en verkaveling

In opdracht van Kuin Vastgoedontwikkeling heeft het architectenbureau Aantjes b.v. uit Doorn de woningen en het inrichtingsplan ontworpen. Uitgangspunt was een zo optimaal mogelijke benutting van de ruimte. Dit heeft geresulteerd in een plan met 16 goedkope rijenwoningen en 6 tweekappers. Voor de tweekappers is gekozen vanwege de ligging aan het water en om de grondopbrengst te optimaliseren.

Meetbare doelstelling

Voor eind 2013 is de grond van de voormalige Spelemeilocatie verkocht

Financiële consequenties

Uitgaande van een verkoopprijs voor de goedkope woningen van € 175.000 v.o.n. voor de tussenwoningen en € 185.000 v.o.n. voor de hoekwoningen is de grondwaarde residueel bepaald op € 49.500 respectievelijk € 47.500 inclusief 21% BTW. De grondwaarde voor de twee onder één kapwoningen bedraagt bij een verkoopprijs van € 260.000 v.o.n. € 84.000 incl. BTW. Op basis van de residuele grondwaardebepaling komt de totale opbrengst voor het terrein op € 1.280.000 incl. BTW oftewel 1.057.850 excl. BTW.

Samengevat zijn de financiële consequenties van deze ontwikkeling als volgt:

Kosten in euro's

Boekwaarde per 01-01-2013	1.574.722
Bouw en woonrijp maken	200.000
Totaal	1.774.722

Grondopbrengsten in euro's

8 tussenwoningen	327.272
8 hoekwoningen	314.050
6 tweekappers	416.528
Totaal	1.057.850

Het totale verlies op deze locaties bedraagt € 716.873. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge boekwaarde en de keuze voor een programma met goedkope woningen. De hoge boekwaarde is ontstaan door de vergoeding voor de grond in De Nieuwe Tuinderij, die gebaseerd was op de vermindering van de grondopbrengsten in de grondexploitatie van dit gebied. Oorspronkelijk waren op de nieuwe Spelemeilocatie 17 duurdere woningen gepland.

Voor het verwachte verlies bij dit woningbouwprogramma is in 2011 een voorziening getroffen van €300.000. Bij de risico-inventarisatie 2012 is bovendien aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een tegenvallende grondopbrengst van € 200.000.

Overige consequenties

Geen.

Monitoring evaluatie

Geen.

Voorgesteld besluit

U wordt gevraagd in te stemmen met de financiële consequenties van de realisatie van een woningbouwprogramma van 16 goedkope koopwoningen en 6 tweekappers op de voormalige Spelemeillocatie.

Communicatie/Participatie

De communicatie over dit plan is opgenomen in de te volgen planologische procedure voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.