



Raadsvergadering d.d. 20 maart 2012 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 februari 2012

Onderwerp:	Scenariokeuze en verkoop kavels Zuidoevers
Portefeuillehouder:	de heer H. de Graaf
Behandelend ambtenaar:	mevrouw D. Nijdam
Doorkiesnummer:	0592 - 266 835
E-mail adres:	d.nijdam@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Akkoord gaan met het verder gaan met het plan op basis van het nul+ scenario.2. Kennis te nemen van het in verkoop brengen van 7 kavels op 15 maart 2012.3. Besluiten het aangepaste beeldkwaliteitplan vast te stellen en geen inspraak te verlenen.4. Besluiten de memo 'beleidslijn toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid t.b.v. platte afdekking hoofdgebouwen' vast te stellen.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Nul+ variant (bijgevoegd)- Mixvariant (bijgevoegd)- Concept beeldkwaliteitplan, februari 2012 (bijgevoegd)- Memo 'beleidslijn toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid t.b.v. platte afdekking hoofdgebouwen' (bijgevoegd)- Memo quickscan tijdelijke verhuur loods Broekveldt (bijgevoegd)- Overzicht herverkaveling, 06-12-2011, 7 kavels in verkoop (bijgevoegd)- Grondprijsbepaling woningbouw kavels d.d. 9 december 2011 (ter inzage)- Verkoopprocedure Zuidoevers (ter inzage)- Concept-brief aan potentiële kopers (ter inzage)- Verslag informatieavond d.d. 15 september 2011 (ter inzage)- Verslag informatieavond d.d. 26 oktober 2011 (ter inzage)- Verslag informatieavond d.d. 9 februari 2012 (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Om het woningbouwdeel van het project Zuidoevers vlot te trekken is een proces ingestoken waarbij breed draagvlak gecombineerd met marktexpertise leidt tot een maatschappelijk, financieel en technisch haalbaar plan. Daarvoor zijn twee denktanksessies en twee informatieavonden gehouden. De informatie vanuit de sessies is geanalyseerd en uitgewerkt in twee haalbare varianten. Die varianten zijn 20 december aan uw gemeenteraad gepresenteerd.



De uitkomst van het interactieve planvormingsproces heeft geleid tot twee varianten.

- 1) Dit betreft een Nul+ scenario (bijlage 2). Dit is het ongewijzigde plan, echter met toegankelijk beeldkwaliteitplan en flexibelere uitgiftevoorwaarden, marktconforme kavelprijzen en het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt. Een ander belangrijk onderdeel is een andere insteek van de marketing.
- 2) en een Mix-variant (bijlage 3). Dit is een nieuw plan voor een bredere doelgroep, met toevoeging van water in het plangebied.

De varianten zijn uitgetekend en uitgerekend. Nadere bestudering van de twee varianten, in projectgroep verband als ook via consultatie met betrokken medewerkers en externen, heeft opgeleverd dat de Nul+ variant het minste planologische en verkooptechnische afbreukrisico heeft. Tevens is tijdens de denktanksessies duidelijk naar voren gekomen dat de basis van het huidige plan goed is, maar dat het wel belangrijk is dat een aantal onderdelen anders wordt ingestoken. Nu kiezen voor de Mix-variant betekent niet alleen een voorinvestering van ruim 1,5 miljoen euro, maar ook een procesrisico in de tijd. Via een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie, moet het aangepaste plan namelijk via een projectbesluit of bestemmingsplan opgesteld worden. Daarbij zal inspraak naar alle waarschijnlijkheid gaan leiden tot een gang naar de rechtbank en een gang naar de Raad van State. Dit zal mogelijk minimaal drie jaar gaan duren. In die tijd kan het plan niet in de verkoop. Ook is het uiteraard de vraag of de verkoop op die basis wel zeker op gang gaat komen.

Alles overwegend wordt voorgesteld om de verkoop op te starten met 7 kavels (bijlage 7) op basis van het huidige plan op basis van het nul+ scenario. Door het geclusterd en gefaseerd aanbieden van kavels, blijft het inspelen op de markt en een eventuele planaanpassing, zoals de mixvariant, mogelijk.

Argumenten

1. De basis van het huidige plan is goed

Omdat de DenkTank ook tal van uitspraken heeft gedaan over het huidige plan (entree, woonrijp maken, kavelregels, naar binnen trekken natuur en prijsbepaling) is het van belang dat onderstaande punten opgepakt worden.

- 1) basis van het plan op orde brengen,
- 2) aanpassen kavelprijzen en kavelbegrenzing,
- 3) actieve verkoop kavels op basis huidige plan,

Geadviseerd wordt dus om op basis van het huidige plan de verkoop beperkt op te starten. Het oorspronkelijke plan is in basis nog steeds goed. Alleen is door tal van redenen de verkoop niet op gang gekomen (imago, kavelgrootte, prijs, gewijzigde marktsituatie, onrust en verwachtingen). Wij verwachten dit met onderhavig voorstel op te lossen.

Net als bij elk plan, is het ook in dit geval belangrijk dat de verkoop continu gemonitord wordt en dat indien nodig ingespeeld wordt op de markt.

Om de verkoop te bevorderen moet de basis van het plan op orde gebracht worden. De potentiële kavelkoper moet ter plekke het wonen in het project ervaren. Er moet worden aangesloten bij de verwachtingen. Zo moet de entree netjes worden vormgegeven en moeten de woonstraten woonrijp gemaakt worden. Maar bovenal moet gewerkt worden aan het verbeteren van het imago en de branding.

Naast bovengenoemde punten zijn een aantal andere punten uit de denktanksessies naar voren gekomen die onderdeel zijn van het Nul+ scenario, hieronder wordt daar verder op ingegaan.

Sloop loods Broekveldt

Onderzoek naar verdiencapaciteiten voor caravanstalling heeft opgeleverd dat dit financieel niet lonend is, risico's kent en waarschijnlijk weinig plaatselijk draagvlak zal hebben. Zie bijgevoegde memo bijlage 6. Geadviseerd wordt daarom om tot sloop over te gaan. Hiermee wordt mogelijk ook



de kavelverkoop gestimuleerd. Zodra bekend is wanneer Broekveldt naar Vriezerbrug verhuist, zal separaat krediet worden aangevraagd voor de sloop van de loods (geraamd op € 50.000,-). Naar verwachting zal dit in het laatste kwartaal van 2012 plaats vinden.

Speelveld

Door de denktank en de inwoners van de Groeve is meermaals de wens van een speelveld geuit. In de grondexploitatie is hier nog enige ruimte voor. Omdat deze wens waarschijnlijk minder leeft bij de mensen die in Zuidoevers wonen/geïnteresseerd zijn, gezien de grote kavels, zal alvorens dit punt concreet opgepakt wordt, eerst integraal de behoefte worden geïnventariseerd.

Langzaam verkeer route tussen de Groeve en Zuidoevers

De mogelijkheden hiervoor zullen onderzocht worden.

2. Gefaseerd verkopen kavels

De tweede stap om de verkoop opnieuw op te starten is om "schaarste" te creëren. Gekozen moet worden voor een juiste verkoopstrategie waarbij het motto "Bouwen doet Kopen" geldt.

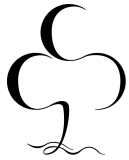
- 7 kavels in de verkoop, rest in eerste aanleg uit de verkoop houden,
- Actief benaderen van de 12 potentiële geïnteresseerden die bij ons zich hebben aangemeld,
- Actieve verkoop via reguliere kanalen (advertenties, persbericht, website),
- Hanteren marktconforme prijzen,
- Feitelijk verkleinen van de kavel door een deel niet te verkopen en hiermee de kavel betaalbaarder te maken,
- Het resterende deel grond kan mogelijk in een later stadium alsnog als tuingrond worden verkocht,
- Gunstiger afnamevoorwaarden zoals een flexibele optie- en afnameperiode (o.a. aktepassering binnen 1 jaar in plaats van 3 maanden),
- Eventueel benaderen bouwende aannemers voor packagedeal: zoet in Ter Borch, Groote Veen, verplichte bouw 1 kavel in Zuidoevers, hierbij: eventueel pas leveren grond bij verkoop woning.

Bij een positief besluit zullen op 15 maart de kavels in de verkoop gaan voor een vaste kavelprijs van €190.000,- inclusief Btw, ongeacht de grootte en ligging. De verwachting is dat hierdoor bij potentiële kopers meer drang zal ontstaan om een eventuele aankoop af te willen ronden. De prijs is gebaseerd op (plaatselijke) makelaarsadviezen en een doorrekening van de Nul+ variant. Ten opzichte van de jaarrekening 2010 geeft deze verkoopopbrengst een negatieve uitkomst van circa €20.000,-. Dit wordt meegenomen in de jaarrekening van 2011.

In 2012 wordt op bovenstaande basis geprobeerd om 4 kavels te verkopen. Garanties daartoe echter kunnen wij niet geven. Het is belangrijk om constant de markt te blijven monitoren en indien nodig hierop in te spelen. Mocht toch blijken dat de verkoop ondanks bovenstaande aanpassingen niet op gang komt, dan kan alsnog worden besloten tot een planaanpassing, waarin de uitkomsten van de denktank meegenomen kunnen worden. Door het geclusterd en gefaseerd aanbieden van kavels, blijft het inspelen op de markt en een eventuele planaanpassing, zoals de mixvariant, mogelijk.

3. Toegankelijk beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan wordt op een aantal punten aangepast en teruggebracht naar de essentie, zodat het toegankelijker wordt. Zie hiervoor bijlage 4. Een belangrijke inhoudelijke aanpassing is dat rieten daken in het vervolg mogelijk zijn in Zuidoevers. De nadruk blijft liggen op de meest wezenlijke onderdelen: een natuurlijke uitstraling, grote kappen en donkere en natuurlijke kleuren. De huidige woningen dienen als referentiekader voor de nieuwe woningen. Omdat het gaat om ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgestelde beleidsnorm is het op grond van de inspraakverordening niet noodzakelijk om het beeldkwaliteitplan opnieuw in de inspraak te brengen.



4. Duidelijkheid hoe om te gaan met platte daken

Op dit moment geeft het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan geen eenduidig antwoord op hoe omgegaan moet worden met platte daken. Om deze duidelijkheid te scheppen is er een beleidsnotitie (bijlage 5) opgesteld.

Kanttekeningen

1. Financiële uitkomst afhankelijk van kavelverkoop

De financiële uitkomst is een benadering van een eventuele realiteit. Garanties zijn in een nicheproject als deze en zeker gelet op de huidige woningmarkt niet te geven. Het geprognosticeerde aantal verkopen is gebaseerd op de 12 belangstellende gegadigden waarvan enkelen potentiële kopers. Tevens zal worden onderzocht of een/enkele kavel(s) via een package-deal met ontwikkelaars van andere Tynaarlose projecten kunnen worden bebouwd. In de analyse van het risicoprofiel is daarom gerekend met een bandbreedte van 1 – 4 in plaats van de gebruikelijke 2 – 6.

Om het risico van project Zuidoevers in kaart te brengen zijn er 3 benaderingen toegepast:

1. IFLO norm conform het vigerende grondbeleid van gemeente Tynaarlo. De IFLO norm geeft aan dat een weerstandvermogen van € 339.000,- noodzakelijk is.
2. Monte Carlo risicoanalyse op basis van een marktscenario waarbij de omstandigheden alleen maar minder kunnen worden. Dit scenario gaat in het meest negatieve scenario uit van minimaal 1 kavelverkoop per jaar. Het resultaat op NCW bedraagt € 595.000,- negatief.
3. Monte Carlo risicoanalyse op basis van een scenario waarbij de markt zich zowel positief als negatief kan ontwikkelen. Dit scenario levert een uitkomst op dat de NCW met 75% zekerheid positief sluit.

2. De huidige bewoners van Zuidoevers hebben moeite met een aantal onderdelen

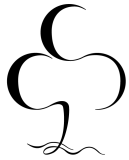
De vier families die in Zuidoevers wonen zijn in een gesprek op de hoogte gebracht van het voornemen van het college. Constructieve gesprekken, maar drie van de vier hebben aangegeven moeite te hebben met de nieuwe prijs, die ca 35% lager ligt dan de prijs die zij betaald hebben. Waarschijnlijk zullen zij een verzoek om compensatie indienen. Juridisch gezien bestaat er geen aanleiding voor compensatie. Als echter voor de mix-variant gekozen wordt, zullen er andere bezwaren rijzen, die een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging lang kunnen ophouden.

Vervolgprocedure

Na akkoord van uw raad zullen op 15 maart de eerste 7 kavels in de verkoop gaan. De voorbereidingen op het vormgeven van het entreegebied en het woonrijpmaken zullen na het raadsbesluit opgepakt worden. Uitvoering van beide kan dan tegelijkertijd opgepakt worden in, naar verwachting, de 2^e helft van dit jaar.

Financiële consequenties

Financieel is de Nul+ variant doorgerekend op basis van adviesprijzen van makelaars en planeconomen. De bij de kavel horende prijs is €190.000 inclusief BTW (oftewel €159.664 exclusief BTW). Ten opzichte van de jaarrekening 2010 geeft deze verkoopopbrengst een negatieve uitkomst van circa €20.000,-, dit is in de jaarrekening van 2011 verwerkt. In deze uitkomst is ook een privaatrechtelijk overeengekomen afspraak financieel meegenomen.



Adviezen

Bij de grondprijsbepaling en tijdens het denktanktraject zijn naast interne adviezen van afdelingen, diverse adviezen van derden gevraagd, dit betreffen adviezen van:

Grontmij planeconomie Assen
Estheticon projectadvies Groningen
Makelaar Zijl Zuidlaren
Makelaar Lamberink Zuidlaren
Starck ontwikkelingen Groningen

Gevraagd besluit

1. Akkoord gaan met het verder gaan met het plan op basis van het nul+ scenario;
2. Kennis te nemen van het in verkoop brengen van 7 kavels op 15 maart 2012;
3. Besluiten het aangepaste beeldkwaliteitplan vast te stellen en geen inspraak te verlenen;
4. Besluiten de memo 'beleidslijn toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid t.b.v. platte afdekking hoofdgebouwen' vast te stellen

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris