

Uw brief van
2 december 2020

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknummer: 1052153

Bijlage[n]
-

Behandeld door
N. Nijboer

Doorkiesnummer
0592-266836

Vries
11 december 2020



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Schriftelijke vragen n.a.v. raadsvoorstel Vries Zuid

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 1 december heeft u ons enkele vragen gesteld over de gesloten intentieovereenkomst met een ontwikkelaar in het plangebied Vries Zuid en de grondexploitatie Vries Zuid. Aanvullend daarop zijn schriftelijke vragen gesteld op 2 december. In deze brief gaan wij graag in op die gestelde vragen.

Intentieovereenkomst met WVG Ontwikkeling B.V.

Met Stichting Woonconcept hebben wij in 2019 passende afspraken kunnen maken voor aankoop van gronden gelegen in het plangebied Vries Zuid. Hiervoor heeft u in 2019 krediet verleend. Door deze aankoop zijn alle gronden in het plangebied in gemeentelijk bezit gekomen. Onderdeel van de afspraken is dat de toenmalige dochterontwikkelaar WVG als eerste in de gelegenheid zou worden gesteld om maximaal 40% van de kavels (exclusief de 12 sociale huurwoningen) aan te kopen. Dit komt overeen met het percentage oppervlak dat is aangekocht in het plangebied. Uiteraard vindt eventuele verkoop aan WVG plaats tegen de voor de gemeente gebruikelijke voorwaarden en marktconforme prijzen. Mocht het niet tot overeenstemming komen met WVG, dan kan de gemeente zich richten op derden.

Wij hebben na het sluiten van de intentieovereenkomst nog geen nadere overeenkomsten gesloten met WVG over daadwerkelijke verkoop van gronden in het plangebied. Een eerste aanbieding aan WVG moet nog gedaan worden, wij wachten eerst op besluitvorming door uw raad.

Behoeftte aan projectmatige bouw

Vries Zuid wordt een gemêleerde wijk, met verschillende woontypologieën en voor diverse doelgroepen. Hieronder wordt ook verstaan een mix tussen particuliere en projectmatige kavels. Er is een doelgroep die bewust kiest voor een projectmatige woning, die groep gaat voor zekerheid qua kosten. Het scheelt deze koper daarnaast tijd en zorgen. We zien de vraag naar projectbouwwoningen ook elders steeds weer terugkomen. Voor onszelf heeft een projectmatige ontwikkeling daarnaast als voordeel dat je de regie kan houden op de invulling van bepaalde kavels en eerder verzekerd bent van opbrengsten. Ook vragen sommige gedeeltes van een plangebied om repeterende bouw terwijl je dit op andere plaatsen juist minder graag wilt zien.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



Betekenis “gereserveerde” kavels

In de concept-zienswijzenota wordt aangegeven dat kavels zijn gereserveerd voor Woonborg en WVG. Hiermee hebben we aan willen geven dat een bepaald aantal van de kavels voorlopig “toegezegd” is aan bovengenoemde partijen. Echter er zijn met hen nog geen contractuele afspraken gemaakt over de kavels, de kavelprijzen en de verkoopvoorwaarden. Mocht Woonborg en/of WVG afzien van aankoop van de voor hen “gereserveerde” kavels, dan zijn wij vrij om alsnog te kiezen voor particuliere uitgifte of projectmatige uitgifte aan een derde partij. Beide partijen hebben tot nu aangegeven wel degelijk de intentie te hebben om te willen bouwen in Vries Zuid!

De witte vlekken

Voor invulling van twee witte vlekken heeft de Stichting Seniorenbouw N.N. ons verzocht om de nog te maken contractuele afspraken vast te leggen met een door hun aangedragen projectontwikkelaar. De stichting wil/kan namelijk zelf geen grondaankopen doen. We hebben de eerste schetsen gezien van hun ontwikkelaar, Vazet uit Zwolle, en we denken op basis hiervan uiteindelijk verkoopafspraken met deze partij te kunnen maken. Gedacht wordt nu aan 2 hofjes met seniorenwoningen/levensloopgeschikte woningen van elk 4 of 5 woningen, niet gestapeld. De plannen dienen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te blijven. Daarin is vastgelegd dat de maximale hoogte onder de 7,5 meter moet blijven (ook in geval van gestapelde bouw) en dat er ruimte is voor maximaal 22 woningen. Echter op basis van de huidige verkavelingstekening is er nu ruimte voor maximaal 16 woningen in de drie vlakken tezamen en 59 woningen elders in het plangebied. Willen we toch meer dan 16 woningen in de witte vlekken, dan betekent dit een mindere verdichting elders in het plangebied. Want in het totale plangebied zijn volgens het bestemmingsplan maximaal 75 woningen toegestaan.

De grondexploitatie

Vanzelfsprekend is de grex zeer zorgvuldig tot stand gekomen. Naast dat we zelf de door het bureau Sweco opgemaakte grex hebben gecontroleerd, hebben we een second opinion gevraagd. De second opinion omvatte een aantal verbeteringsuggesties die we vrijwel allemaal hebben overgenomen. Daarnaast hebben we de accountant geconsulteerd inzake de op te nemen boekwaarde van de gronden. Let wel, de genoemde bedragen zijn nu nog ramingen, of desgewenst genoemd voorspellingen, op grond van de huidige uitgangsprincipes en aannames, ervaringen en bestaande kengetallen. Elk jaar wordt de grex geactualiseerd en naarmate het project vordert uiteraard ook steeds concreter. Zijn we circa twee jaar verder dan kennen we meer daadwerkelijke opbrengsten en kosten, want dan zijn bijvoorbeeld de eerste kavels verkocht en is de aanbesteding voor de civiele werken afgerond.

Negatief resultaat

In het raadsvoorstel is ingegaan op de financiële uitkomst van de grondexploitatie. Er is inderdaad sprake van een negatieve grondexploitatie van €220.000,- op dit moment. Daarvoor ligt er wel een kwalitatief, ruim opgezet plan klaar dat participatief tot stand is gekomen en kan voorzien in een behoefte aan nieuwbouw voor Vries.

Een budgetneutraal resultaat aan het einde van de looptijd zou bijvoorbeeld haalbaar zijn als de opbrengsten meer gaan stijgen dan de geraamde inflatie of eerder dan geraamd binnen vloeien of/en als de kosten minder hard stijgen dan de geraamde inflatie. Willen we de grex nu al naar een budgetneutraal resultaat krijgen, dan dienen we het plangebied te gaan verdichten, maar dan overstijgen we het uitgangspunt van maximaal 75 woningen zoals door u eerder vastgesteld en zoals ook opgenomen als maximum aantal in het bestemmingsplan.

Opbrengstresultaat gronden

Door uw raad is opgemerkt dat de opbrengstwaarde van de gronden veel te laag zou zijn. In de opbrengstraming zijn de kavels eerst gezien op basis van een grondquote, maar is er ook met een schuin oog comparatief en naar marktconformiteit gekeken. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de second opinion is de opbrengstraming bijgesteld, voor 1 categorie naar boven en voor 1 categorie naar beneden. In de raming hebben we voorzichtig, maar zeker binnen de bandbreedte, geraamd. Dit ook gebaseerd op de gebleken moeizame realisatie van verschillende recente externe projecten in Vries Zuid. Met een goedblijvende markt is een meer budgetneutraal resultaat echter niet ondenkbaar.



Pas op het moment van daadwerkelijke uitgifte bepalen we de, op dat moment, marktconforme prijzen met de residuele methode. Elke kavel wordt dan afzonderlijk gewaardeerd, waarbij ook gekeken wordt naar specifieke waarde bepalende factoren als zonligging, ligging ten opzichte van de weg, uitzicht, kavelgrootte, etc. Bij projectmatige ontwikkelingen kijken we daarnaast naar het te realiseren woonprogramma en de v.o.n. prijs. In de praktijk realiseren we dan vaak hogere grondprijzen dan eerder in de grex geraamd.

Vragen?

Heeft u nog meer vragen over het bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. Nijboer, bereikbaar via het centrale telefoonnummer 0592- 266 662.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

J.W. Westen
loco-gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.