

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	30 januari 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200096685

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen vast te stellen. Wat de ontwikkeling van 190 betaalbare woningen, verdeeld over vier locaties in Enschede, mogelijk maakt.
2. De door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 (SOK), 2 (Grondexploitatie), toelichting op de Grondexploitatie (bijlage 3) en 4 (Begrotingswijziging grondexploitatie) te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 Gemeentewet voor de duur van vijf jaar;
3. Ten behoeve van de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 3.164.310,- bestaande uit de totale kosten, inclusief kostenstijging en dit krediet te dekken uit de grondopbrengsten en exploitatiebijdrage en;
4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis

De zoektijd voor een huurwoning in Enschede is in 2022 opgelopen tot bijna een jaar. Voor een huurwoning melden zich vaak wel tot 1000 gegadigden. De noodzaak om snel huurwoningen te bouwen wordt door iedereen gevoeld.

In de B&W vergadering van 7 juni (Corsanummer: 2200046289 Casenummer BV22000254) heeft het college daarom besloten deel te nemen aan het innovatieve duurzame experiment van het Rijk in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Met dit voorstel wordt het mogelijk om voor langere duur woningen binnen korte procedures te realiseren. Op 11 juli jl. heeft de raad een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van deze woningen afgegeven. Gemeente Enschede heeft zich bij het Rijk aangemeld voor de zestiende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Op 1 juli jl. is dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2022, 16879).

Op 7 september zijn omwonenden en de Raad per brief geïnformeerd over de locatiekeuze. Voor omwonenden zijn in de week van 19 t/m 22 september inloop-avonden georganiseerd. Tijdens deze avonden was ruimschoots de gelegenheid te reageren op de concept plannen. De opgehaalde input is verwerkt in de concrete plannen en gepresenteerd aan omwonenden in de week van 31 oktober tot en met 3 november. Het college heeft over dit proces de gemeenteraad geïnformeerd via brief op 8 november (Corsa 220010161)

Op 11 oktober is in een intentieovereenkomst het voornemen om tot realisatie van woningen op de 4 locaties te komen ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd (Corsanr. 2200092223, Casenr. BV22000495). Op 13 december is het de samenwerkingsovereenkomst (SOK), bijlage 1 van de overeenkomst, ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd (Corsanr. 2200096892, Casenr. BV22000524).

Met voorliggende samenwerkingsovereenkomst (SOK) spreken partijen de kaders af (financieel, programmatisch, juridisch) waarbinnen de realisatie van de 190 woningen tot stand komt. In de SOK zijn de voorwaarden voor de verkoop van de gronden op de locaties 't Stroink, Fazantstraat en Paulus Moreelsestraat geregeld, als ook de erfpachtvoorwaarden voor de locatie Ekersdijk. Om de ontwikkeling van deze 4 locaties mogelijk te maken, worden deze locaties in de nieuwe grondexploitatie "Versneld Modulair Bouwen" ondergebracht.

Publieksvriendelijke samenvatting

Gemeente Enschede en De Woonplaats gaan een samenwerkingsovereenkomst aan om binnen 2 jaar ongeveer 200 woningen toe te voegen aan het sociale huur-segment en het segment net daarboven. Deze samenwerkingsovereenkomst komt voort uit het innovatieve en duurzame experiment om versneld woningen te kunnen bouwen en zo een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de zoektijd naar een woning. Binnen deze opgave realiseert Stichting Jongerenhuisvesting Twente samen met De Woonplaats circa 60 studio's voor jongeren tot 30 jaar. Daarnaast worden ruim 80 grondgebonden woningen en circa 50 appartementen gerealiseerd. Hof Enschede krijgt op locatie Paulus Moreelsestraat plek voor ruim 20 woningen voor ouderen.

Op de vier locaties zijn de volgende aantallen nieuw te bouwen woningen voorzien:

Locatie	Stadsdeel	Aantal woningen
1. Stroïnk	Zuid	49
2. Ekersdijk	Oost	54
3. Paulus Moreelsestraat	West	57
4. Fazantstraat	Noord	30

In de SOK zijn de kaders afgesproken (financieel, programmatisch, juridisch) waarbinnen de realisatie van de 190 woningen tot stand komt. Zonder grondexploitatie kan er geen grondproductie en dus ook geen uitgifte van percelen plaatsvinden. Om de ontwikkeling van 190 betaalbare huurwoningen mogelijk maken moet er een nieuwe grondexploitatie "Versneld Modulair Bouwen" worden vastgesteld en bijbehorend krediet beschikbaar worden gesteld. Voor de herontwikkeling van de woningbouwlocaties is afwijking van de bestemmingsplannen vereist. Met de samenwerkingsovereenkomst kan de gemeente de procedure in het kader van het Besluit Crisis- en herstelwet in gang zetten.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met dit plan wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en een wooncarrière realiseren voor gezinnen met midden inkomens, starters en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag. Ook wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan twee van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent en een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen

Argumenten

1.1 Hiermee kunnen gronden in productie worden genomen en percelen uitgegeven worden.

Alle 4 de locaties: Fazantstraat, Paulus Moreelsestraat, 't Stroïnk en Ekersdijk maken nu deel uit van het complex Overige Gronden. Vanuit dit complex kan echter conform de BBV voorschriften geen grondproductie en dus geen uitgifte van percelen plaatsvinden. Dat is alleen mogelijk vanuit een grondexploitatie. Om één financieel en inhoudelijk kader te hebben, worden deze locaties overgeheveld naar de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen. Deze overgang vindt budgetneutraal plaats.

1.2 Uitvoering van bouw woningen.

Met bovengenoemd voorstel worden gronden beschikbaar gesteld om te ontwikkelen en tegemoet te komen aan de vraag naar huurwoningen in het sociale segment en het segment net daarboven. Gezien de huidige wachttijden zal toevoeging van extra huurwoningen bijdragen aan het oplossen van het huidige tekort in het sociale en middeldure huursegment.

2.1 Het is aan gemeenteraad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Het bestuursvoorstel zelf is openbaar, maar ten aanzien van de Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) en de grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen (Bijlagen 2 t/m 4) wordt geheimhouding opgelegd, omdat de inhoud ervan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (artikel 5.2 Woo). Het college kan geheimhouding opleggen op stukken (Bijlagen 1, 2, 3 en 4) die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt. De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de raad die niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn. Dat staat in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

2.2 Er is een grond zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing.

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om ten aanzien van de Samenwerkingsovereenkomst met De Woonplaats met haar bijlagen en de grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen en de bijhorende bijlagen 1, 2, 3 en geheimhouding op te leggen. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo) en zijn van toepassing op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Wat betreft de geheimhouding van bijlage 1, 2 en 3 bij dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo. Artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo is van toepassing in situaties waarin het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de volgende belangen:

Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 5.1 lid 2 onder b Woo).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel wordt verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan het openbaar maken van grondprijzen. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, welke rendementen aanvaardbaar worden geoordeeld enz. Als deze ramingen bekend worden, zouden ondernemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen. Ook zou verdergaande openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden en leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten.

de bescherming van (andere) concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd kunnen beschadigen omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij;

het goed functioneren van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder i, van de Woo).

Deze uitzonderingsgrond is van toepassing in situaties waarin door openbaarmaking van informatie de gemeente onevenredig nadeel ondervindt en bij de uitvoering van (aspecten van) haar taken en het behartigen van het algemeen belang niet meer goed kan functioneren. Naast en in het verlengde van onevenredige benadeling van de – hiervoor al genoemde - economische/financiële belangen van de gemeente zal openbaarmaking nadelig zijn voor goede en succesvolle gebiedsontwikkelingen in de gemeente en de daarmee onlosmakelijk verbonden gemeentetaken zoals het voldoen aan de woningbouw- en verduurzamingsopgave en de opgave van het realiseren en behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de gemeente.

Risico's

1.1 Vertraging in de uitvoering van de plannen.

Na indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning staat de reguliere bezwaar en beroep termijn open. Indien omwonenden bezwaar/beroep aantekenen kan vertraging ontstaan.

1.2 Aan de samenwerking met De Woonplaats zijn risico's verbonden

Aan iedere samenwerking kleven bepaalde risico's. De risico's van deze betreffende samenwerking met De Woonplaats worden ondervangen in de SOK. Daarin worden immers afspraken over de samenwerking vastgelegd. Dus wie wat wanneer doet en wie daarvan de kosten draagt.

Daarbij is van belang dat de gemeente en De Woonplaats gezamenlijk opdrachtgever zijn binnen het bouwteam. Bij de realisatie van deze ontwikkeling is het bouwteam gebonden aan het taakstellend budget, zoals in de SOK is opgenomen. Wanneer de kosten substantieel afwijken zullen partijen hierover in overleg treden. In de SOK is vastgelegd dat we met De Woonplaats in overleg treden wanneer bepaalde situaties zich voordoen, bijvoorbeeld indien het stedenbouwkundig plan of de planning gewijzigd moet worden, als de kosten substantieel afwijken van de raming of als bestuursrechtelijke besluiten niet genomen (kunnen) worden. Ook wordt het belang van onderlinge afstemming en coördinatie bij de uitvoering van deze SOK benadrukt. Op basis daarvan zullen partijen rekening houden met elkaars belangen.

Verder is er een ontbindende voorwaarde opgenomen voor het geval de benodigde omgevingsvergunning(en) niet worden verkregen. Ook bevat de SOK opschortende voorwaarden: de overeenkomst wordt aangegaan onder voorwaarde dat het college van B&W en de raad van commissarissen van De Woonplaats hiermee instemmen en de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar stelt.

Door het aangaan van de SOK wordt de onderlinge samenwerking juist gewaarborgd. Op basis van deze overeenkomst kunnen we van De Woonplaats verlangen dat gemaakte afspraken ook worden nagekomen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het financiële kader voor de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen bestaat uit vier locaties uit het complex Overige Gronden. Voor alle vier de locaties zijn aparte ramingen gemaakt voor de kosten bouwen en woonrijp maken. Daarnaast zijn er ook kosten opgenomen voor verwerving, milieuonderzoekskosten, bodemsanering, plankosten, beheerskosten en planschade. Aan de opbrengstenkant zijn de inkomsten uit de verkoop van grond opgenomen en een exploitatiebijdrage door de Woonplaats voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties die aan hen worden verkocht. Deze bijdrages zijn vastgelegd in de SOK tussen De Woonplaats en de Gemeente. In de B&W vergadering van 13 december heeft het college besloten in te stemmen met de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst tussen De Gemeente Enschede en De Woonplaats en daarnaast, gemandateerde R.H. Oude Bruinink, mandaat te geven tot het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst is als bijlage (bijlage 1) aan dit voorstel gekoppeld.

Krediet

In totaal is voor dit project een krediet benodigd van € 3.164.310,-. Dit krediet wordt gedekt uit de grondverkoop en de exploitatiebijdrage door De Woonplaats.

Kosten	Totaal krediet	
Inbrengwaarde locaties	€	806.347
Aanlegkosten	€	1.769.368
Plankosten	€	444.535
Kostenstijging	€	144.060
Totaal	€	3.164.310
Opbrengsten		
Grondverkoop	€	3.100.000
Exploitatiebijdrage	€	675.617
Rentebaten	€	43.146
Totaal	€	3.818.763
Saldo (positief saldo)	€	654.453

Grondexploitatie

De grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen (zie bijlage 2) bevat alle opbrengsten ten aanzien van grondverkoop en exploitatiebijdrages en kosten m.b.t. inbrengwaarde grond, bodemsaneringen, het bouwen en woonrijp maken van de grond, de beheerskosten, de plankosten en planschade. De totale onderbouwingen zijn weergegeven in bijlage 3: Toelichting Grondexploitatie Versnel Modulair Bouwen.

De totale kosten van de grondexploitatie zijn € 3.164.310,- en de totale baten zijn € 3.818.763,-. Het positieve resultaat op eindwaarde bedraagt hiermee € 654.453,- (NCW € 616.705,- positief).

De grondexploitatie heeft een looptijd tot 31 december 2024. De nieuwe grondexploitatie zal na vaststelling door de Raad worden opgenomen in het MPG 2024.

Risicoanalyse

Financiële risico's

Grondexploitatie algemeen

Voor de financiële risico's van de Gemeente Enschede is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 3. De risico's kunnen worden onderscheiden in marktrisico's, ramingsrisico's en onzekere gebeurtenissen. De marktrisico's (incl. worstcasescenario) worden op portefeuilleniveau berekend en meegenomen. Deze zijn niet van invloed op dit project omdat de opbrengsten contractueel zijn vastgelegd en de kostenparameter is gehanteerd op basis van de notitie van uitgangspunten MPG2023. De ramingsrisico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes. Van onzekere gebeurtenissen is in dit project geen sprake. De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Dit project heeft een neutraal risicoprofiel (kans op verslechtering is even groot als een kans op verbetering). Op basis van de risicoanalyse (zonder de marktrisico's) zal dit een positief effect hebben op de vereiste weerstandscapaciteit van circa € 550.000,-- Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

Niet behalen eindjaar 2024

We streven ernaar de woningen en de locaties woonrijp op te leveren uiterlijk eind december 2024. Er is echter een risico dat deze einddatum niet wordt gehaald, voor wat betreft de planning zijn we afhankelijk van aannemers, nutspartijen en De Woonplaats. De Woonplaats en De Gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever binnen het bouwteam om zaken m.b.t. planning en budgetten z.s.m. te kunnen oppakken. Het niet behalen van deze streefdatum heeft invloed op de financiën, omdat door een langere looptijd parameters zoals rente en kostenstijging zullen doorlopen. Deze financiële effecten worden constant gemonitord. Eventuele financiële tegenvallers zullen binnen het project opgelost moeten worden.

Niet verkrijgen Subsidie Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Door De Gemeente is subsidie op grond van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangevraagd voor de realisatie van deze ontwikkeling. Er is tot op heden nog geen subsidie toegekend door het ministerie voor dit project. In de grondexploitatie is daarom ook geen rekening gehouden met deze subsidie. De financiële haalbaarheid is daarmee niet afhankelijk van deze subsidie. Als de subsidie wordt toegekend, wordt dit gebruikt om de kosten van het bouw- en woonrijp te dekken.

Risico's mbt wet- en regelgeving

Stikstof

Ten aanzien van stikstof wordt geen risico voorzien. Stikstofeisen worden gesteld aan de gebruiksfase én de aanlegfase van een project. Voor de gebruiksfase is een aeriusberkening opgesteld. De uitkomst is dat op geen enkel Natura 2000-gebied de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/ha/j als gevolg van deze ontwikkelingen. De stikstofberekening voor de aanlegfase is in uitvoering en waarschijnlijk eind december gereed. Tijdens de aanleg is terugdringen van stikstofuitstoot mogelijk door inzet van ander (elektrisch) materieel. De risico's van stikstof op de ontwikkeling van de 190 modulaire woningen is daarmee nihil.

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)

Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het grondbedrijf per 31-12-2022 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen verandert deze situatie niet.

Voor wat betreft andere fiscale vraagstukken (gronduitgifte, btw mengpercentage, btw compensatiefonds) wordt interne en externe fiscale expertise ingeroepen.

Afweging en alternatieven

Als de omgevingsvergunning na 1 juli 2023 wordt ingediend kan dit niet meer onder de huidige (versnellings-) regeling bij ingang van de Omgevingswet. Onzeker is of een dergelijke regeling ook onder de Omgevingswet blijft bestaan. Er is geen alternatief voor de realisatie van 200 woningen in 2 jaar onder de regeling van de Crisis- en Herstelwet.

Daarnaast is de huidige locatiekeuze gebaseerd op geschiktheid en de mogelijkheid om versnelling toe te passen. Eventuele nieuw te ontwikkelen locaties vallen onder het reguliere wettelijke regime van Bestemmen en Vergunnen. De doorlooptijd betreft dan 3 tot 5 jaar.

Participatie

Omwonenden van de vier locaties zijn tijdens inloopavonden betrokken. Daarnaast hebben afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met buurtcomités, dorps- en wijkraden.

Communicatie met direct betrokkenen:

Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling verzorgt de interne communicatie over dit raadsvoorstel.

De gemeente is verplicht zich bij haar voorgenomen vastgoedtransacties te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarom publiceert de Gemeente gelijktijdig de voorgenomen verkoop alsmede uitgifte in erfpacht en levering van haar gronden aan De Woonplaats in het Gemeenteblad. Daarin geeft de Gemeente gemotiveerd aan dat De Woonplaats de enige serieuze gegadigde is om deze gronden te verwerven om als toegelaten instelling in het kader van de experimentregeling Crisis- en Herstelwet op de locaties sociale woningbouw te realiseren.

Vervolg

Nadat het besluit is genomen om de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair bouwen vast te stellen, kan worden overgegaan tot het bouwrijp maken van de kavels en vervolgens uitgifte van de percelen zodat de Woonplaats vervolgens snel kan overgaan tot de bouw van de 190 woningen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst De Gemeente- De Woonplaats 200 woningen in 2 jaar (geheim)
- Bijlage 2: Grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen (geheim)
- Bijlage 3: Toelichting grondexploitatie en risicoanalyse Versneld Modulair Bouwen (geheim)
- Bijlage 4: Begrotingswijziging grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen (geheim)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker