

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Activeren grondexploitatie woningbouwontwikkeling De Vogelhof te Hoornaar
Zaaknummer	:	1252182
Datum raadsvergadering	:	09 september 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit t.a.v. de woningbouwontwikkeling 'De Vogelhof':

1. De grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling 'De Vogelhof' (vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar') te activeren;

Inleiding

Op 30 januari 2024 heeft u het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar' vastgesteld. Na het intrekken van het beroep door een belanghebbende op 19 december 2024 is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van in totaal 41 woningen waarvan 25 koopwoningen en 16 sociale huurwoningen. Het woningbouwproject (de nieuwe buurt) draagt vanaf nu de naam 'De Vogelhof'.

16 sociale huurwoningen

Als gemeente zijn wij in gesprek met de woningcorporatie KleurrijkWonen om de 16 sociale huurwoningen (twee keer acht beneden-bovenwoningen) te realiseren. De twee bouwblokken zijn verdeeld over twee bouwvelden (zie figuur 1). In het kader van het Didam-arrest moet de gemeente een vooraankondiging voor het verkopen van de gronden aan de woningcorporatie publiceren. We verwachten geen reacties van de twee andere woningcorporaties (te weten Lek en Waard Wonen en Tablis), omdat Hoornaar buiten hun werkgebied valt.

25 koopwoningen

De 25 koopwoningen zijn verdeeld over vier bouwvelden (zie figuur 1).



Figuur 1 - Bouwvelden sociaal en koop

Rode bouwvelden: sociale huurwoningen
 Paarse bouwvelden: koopwoningen (diverse woningcategorieën)

Om over te kunnen gaan tot de daadwerkelijke realisatie is het formeel nodig om de grondexploitatie te activeren en dit voorstel voorziet hierin.

Eerdere besluiten

Collegevoorstel Plan van Aanpak/ projectvoorstel 'Vertreklocatie Gemeentehuis Hoornaar'

Op 21 december 2021 heeft het college kennisgenomen van de projectopdracht en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Raadsvoorstel – vaststelling bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'

Op 19 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar' vastgesteld en de realisatie van 41 woningen mogelijk gemaakt.

Memo Verbinding tussen De Schans 33 en 34 te Hoornaar – Bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'

Op 26 november 2024 heeft het college ingestemd met het advies om de gemeentelijke grond tussen de Schans 33 en 34 niet in te zetten voor de aanleg van een extra wandelpad naar de nieuwe buurt. De bewoner van de Schans 34 wordt de nieuwe eigenaar van deze gronden.

Project 'De Vogelhof' – Openbare verkoopprocedure

Op 8 juli heeft het college ingestemd met het starten van de openbare verkoopprocedure via TenderNed ten behoeve van de realisatie van 25 koopwoningen.

Beoogd effect

Realisatie van 41 woningen op de voormalige locatie van het gemeentekantoor in Hoornaar.

Argumenten

1.1 Het activeren van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Met dit raadsbesluit wordt de grondexploitatie geactiveerd, waarmee formeel de uitvoeringsfase start. Een grondexploitatie betreft een raming over de tijd voor het leveren van bouwrijpe- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten zoals de verkoop van grond. Na dit raadsbesluit om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, eventuele winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 Het project zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde en sluit aan op de realisatieagenda.

Met dit plan wordt circa 40% voorzien in sociale huur (meer dan de gestelde 33% van de provincie Zuid-Holland).

2.1 Grondexploitaties zijn vertrouwelijk.

Openbaarmaking van deze grondexploitatie zal de financiële, economische en juridische positie van de gemeente raken, aantasten en verzwakken, aangezien hierin vertrouwelijke financiële gegevens zijn opgenomen. Openbaarmaking van dit stuk weegt dan ook niet op tegen de benoemde belangen.

Kanttelingen

1.1 De positieve eindwaarde van de grondexploitatie is afhankelijk van subsidies en van opbrengsten uit de grondverkoop.

Voor dit project wordt een aanvraag gedaan voor drie subsidies te weten:

- Tijdelijke impulsregeling klimaatadaptatie 2021-2027 vanuit het Rijk;
- De Realisatiestimulans vanuit het Rijk;
- De Knelpuntenpot sociale huur vanuit provincie Zuid-Holland;

Voor dit project is voor de koopwoningen in de openbare verkoopprocedure een minimaal grondbod opgenomen. Waarbij een kans bestaat dat de markt bij de openbare verkoopprocedure hoger inschrijft dan het minimale grondbod.

Extra uitleg bij de kosten

Bij de openbare verkoopprocedure is de minimale inschrijfsom dekkend voor de geraamde kosten (inclusief de post onvoorzien). Echter, het traject blijft zoals elke woningbouwontwikkeling onderhevig aan risico's.

Communicatie

De openbare verkoopprocedure voor de 25 koopwoningen is op 9 juli gestart en dit is gedeeld via LinkedIn en TenderNed.

Vervolgstappen

Naast de openbare verkoopprocedure wordt tijdens deze periode het voormalige gemeentekantoor in augustus/september 2025 gesloopt en start in oktober 2025 de voorbelasting van het terrein. Ook het proces van het aangaan van koopovereenkomst met KleurrijkWonen voor de huurwoningen loopt tijdens deze periode. Dit beslaat een periode van ongeveer zes maanden.



Bijlagen

Bijlage 1: Grondexploitatie woningbouwontwikkeling 'De Vogelhof' [Geheim]



Raadsbesluit

Onderwerp : Activeren grondexploitatie
woningbouwontwikkeling De Vogelhof te Hoornaar
Zaaknummer : 1252182
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

- 1 de grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling 'De Vogelhof' (vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar') te activeren;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 23 september 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

