

## Raadsvoorstel

|                       |   |                                                                         |
|-----------------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp             | : | <b>Grondexploitatie woningbouw Oude school Het Tweespan Schelluinen</b> |
| Zaaknummer            | : | 1197686                                                                 |
| Portefeuillehouder    | : | Wethouder Bikker                                                        |
| Publicatieniveau      | : | Openbaar                                                                |
| Behandelend ambtenaar | : | Bas Westerhof, Cecilia Bos                                              |

## Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

De grondexploitatie voor de Oude school Het Tweespan in Schelluinen te activeren.

## Inleiding

Op de locatie aan de noordzijde van de Dr. van Linden-Tolstraat was tot eind 2021 de openbare basisschool Het Tweespan gevestigd. De school is verhuisd naar het nieuwe MFC De Commanderie in Schelluinen. Daardoor is de locatie aan de Dr. van Linden-Tolstraat vrijgekomen en zijn de gronden en opstallen buiten gebruik gesteld. Daarmee is de locatie in volledig eigendom van de gemeente Molenlanden. De ontwikkeling van de vertreklocatie OBS Het Tweespan moet een bijdrage leveren aan het voorzien in woonruimte en de leefbaarheid van deze kern. De lokale behoefte ligt in hoofdzaak in het betaalbare koopsegment. Door middel van het realiseren van 7 koopwoningen in het sociale koopsegment (€ 275.000,-) en 1 woning in het betaalbare koopsegment (max. € 355.000,-) voldoen we aan deze behoefte. Om over te kunnen gaan tot de daadwerkelijke realisatie is het formeel nodig om de grondexploitatie te activeren en dit voorstel voorziet hier in.



## Eerdere besluiten

- Op 31 mei 2022 heeft het college ingestemd met: "Start project vertreklocatie OBS Het Tweespan Schelluinen" Het college van Molenlanden besluit om:

1. Kennis te nemen van de projectopdracht "Vertreklocatie OBS Het Tweespan Schelluinen";
  2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de definitiefase van het project;
  3. De gemeenteraad te informeren middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.
- Op 27 september 2022 heeft college haar voorkeur uitgesproken voor scenario A, 'transformeren'. In dit scenario wordt een groot deel van de voormalige schoollocatie omgevormd tot woningbouw. In dit scenario heeft het college zich uitgesproken over het verkopen van de locatie zoals het nu is, waarbij de ontwikkelaar zelf het bouw- en woonrijp maken verzorgt.

## Beoogd effect

Herontwikkeling van de locatie Het Tweespan in Schelluinen.

## Argumentatie

### 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 De grondexploitatie is in overeenstemming met beleid op het gebied van woningen in de gemeente Molenlanden.

Voor het project is een concept-exploitatie gemaakt op basis van objectieve ramingen. Hierbij heeft Hofstede makelaardij een objectieve berekening van de verkoopprijs van de woningen opgesteld. Het grondbod van minimaal € 200.000,- is voldoende om het projectresultaat budgettair neutraal te laten verlopen. We hebben daarnaast gerekend met een schaduweexploitatie gezien vanuit een potentiële ontwikkelaar. Hierdoor verwachten we dat een grondbod van € 200.000,- voldoet aan de marktwaarde en kan de grondexploitatie goedgekeurd worden door de raad.

### 1.3 Het project zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde en sluit aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

Het realiseren van de verbouwing in de Oude school Het Tweespan in Schelluinen valt onder 'sociale en betaalbare koopwoningen' wat ervoor zorgt dat starters en mensen met een kleiner budget een koopwoning kunnen kopen. Het plan vergroot het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de doelgroep starters. Het project Oude school in Schelluinen zorgt voor betaalbaar wonen. Deze woningen zijn geschikt voor kleinere huishoudens en zorgt ervoor dat de doelgroep jongeren en starters, zoals de woonvisie aangeeft, in de gemeente Molenlanden kunnen blijven wonen. Daarnaast is de verwachting dat de woningen bij verbouwen sneller gereed zijn dan bij nieuwbouw. Concluderend sluit dit project aan bij de woonbehoefte en de wens om woningbouw binnen de gemeente te versnellen en zijn de benodigde stappen met betrekking op participatie doorlopen.

## Kanttekeningen

### 1.1 Omdat er op basis van inschattingen een raming is gemaakt, zal pas later duidelijk worden wat de daadwerkelijke financiële consequenties zijn voor dit project.

Onder argumentpunt 2 is al weergegeven dat we met het minimale grondbod budgettair neutraal eindresultaat verwachten. Dit zou dan betekenen dat er geen winst- of verlies name op dit project plaatsvindt en er dus geen mutatie is op de reservepositie. Uiteraard moet in de praktijk nog blijken of deze inschatting klopt.

## Nadere uitleg bij de kosten

Geen



### Vervolgproces en communicatie

De verkoopprocedure is reeds opgestart. Daarmee worden gemeentelijke gronden middels een openbare aanbestedingsprocedure verkocht aan een marktpartij. Daarna kan de ontwikkelaar met de transformatie beginnen; het bouwrijp maken is verwacht derde kwartaal van 2024 en de start van de bouw is verwacht in het vierde kwartaal van 2024.

### Bijlagen:

Bijlage 1: Grondexploitatie (GEHEIM)



## Raadsbesluit

**Onderwerp** : Grondexploitatie woningbouw Oude School  
Schelluinen  
**Zaaknummer** : 1197686  
**Portefeuillehouder** : Wethouder Bikker

### **De raad van de gemeente Molenlanden:**

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

### **Besluit:**

De grondexploitatie voor de Oude school Het Tweespan in Schelluinen te activeren.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 23 januari 2024.

De griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

