

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 19-5-2015
Nummer voorstel: 2015/44

Voor raadsvergadering d.d.: 23-06-2015
Agendapunt: 15

Onderwerp: Woningbouwlocatie Blankenham

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. Te stoppen met de woningbouwlocatie Blankenham;
2. opdracht te geven een bestemmingsplan op te stellen om de bestemming van dit perceel te wijzigen van 'Wonen' naar 'Agrarisch';
3. de verliesneming op de grondexploitatie op te nemen in de jaarrekening 2015.

Samenvatting:

Inleiding

Het woningbouwplan in Blankenham kent een lange geschiedenis. Al in de Woonvisie 2003 (vastgesteld op 10 maart 2004), werd gesproken over woningbouw in Blankenham, te realiseren vanaf 2007. Na een lang proces en uiteindelijk een procedure bij de Raad van State, is het bestemmingsplan sinds april 2013 onherroepelijk. In de periode 2008-2012 is de woningbouwcrisis uitgebroken en tussen april 2013 en nu is er geen belangstelling meer getoond in het nieuwbouwplan. Tijdens de kaveluitgifte procedure zijn geen inschrijvingen gedaan en ook nadat de beschikbare kavels in de WoonkavelApp waren opgenomen, heeft zich geen belangstellende gemeld.

Op 20 januari 2015 hebben wij ingestemd met een drietal adviezen om planschade in het kader van de woningbouwlocatie in Blankenham. Dit besluit heeft ons genoodzaakt na te denken over de toekomst van de woningbouwlocatie in Blankenham. Wanneer de bestemming van het perceel van 'Wonen' weer gewijzigd wordt in 'Agrarisch', is de planschade 'anderszins verzekerd' en hoeft de

planschade niet uitbetaald te worden. Voorwaarde hiervoor is dat uw raad voor de zomer van 2015 een besluit neemt over het aanpassen van de bestemming.

De afweging die nu gemaakt moet worden is of door te gaan en de planschade uit te betalen of te stoppen en het verlies te nemen. Gelet op het feit dat er de afgelopen jaren zich geen belangstellenden meer hebben gemeld, het fors aantal te koop staande woningen in Blankenham evenals de toekomstige demografische ontwikkelingen, wordt voorgesteld te stoppen met deze woningbouwlocatie. Tevens wordt voorgesteld opdracht te geven een bestemmingsplan op te stellen om de bestemming van dit perceel te wijzigen te wijzigen van 'Wonen' naar 'Agrarisch'. Het verlies op de grondexploitatie kan opgenomen worden in de jaarrekening 2015.

In dit raadsvoorstel wordt een terugblik gegeven op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, de afwegingen die tot het voorgestelde besluit leiden, communicatie en informatie over de grondexploitatie.

Terugblik ontwikkeling woningbouwlocatie

Beleid

In de Woonvisie 2003, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2004, is aangegeven dat vanaf 2007 in Blankenham jaarlijks 2 woningen zouden kunnen worden gebouwd. In 2006/2007 is vervolgens de Woonvisie 2007-2010 opgesteld. Deze woonvisie was gebaseerd op een woonbehoefte onderzoek. Voor Blankenham werd toen uitgegaan van een woningbehoefte van gemiddeld 1,5 woning per jaar. Volgens de Woonvisie 2007-2010 zou met name behoefte zijn aan koopwoningen in de prijs categorie € 200.000 tot € 300.000 en senioren huurwoningen in de sociale sfeer

In 2005 is een notitie opgesteld met betrekking tot de locatiekeuze van de nieuwbouw in Blankenham. In 2006 is de planvorming (tijdelijk) stopgezet vanwege weerstand uit het dorp. Deze weerstand richtte zich vooral op de locatie waar gebouwd zou moeten worden. Nadat het project weer opgepakt is, is in 2007 de grond aangekocht, waarna de planvorming in 2008 is opgestart.

Het oorspronkelijke plan

Het oorspronkelijke plan ging uit van de bouw van 17 woningen. Nadat een verkavelingsplan was opgesteld, kwam binnen de gemeente een discussie op gang over woningbouwlocaties in (erg) kleine kernen. Gevolg hiervan was dat het college in 2008 de raad heeft voorgesteld af te zien van planmatige woningbouw in Blankenham. Als redenen hiervan werd aangegeven: vergelijkbare locaties waren moeilijk te verkopen (bv. Ossenzijl), Wetland Wonen had een signaal afgegeven dat huurwoningen moeilijk te realiseren waren, de woningbehoefte in Blankenham was naar verwachting lager dan in de toenmalige Woonvisie stond (15 woningen voor 10 jaar) en er stonden meerdere woningen in Blankenham te koop (op dat moment 4). Uw raad was het hier niet mee eens en heeft toen een motie aangenomen om de woningbouw voortvarend op te pakken. Uiteindelijk is om diverse redenen (o.a. open planproces, onderzoek milieuhindercirkel, gesprekken in verband met bestemmingswijziging van een agrarisch perceel) in maart 2011 de bestemmingsplanprocedure gestart.

Medio 2011 bleek echter dat het ontwikkelde plan een te groot financieel tekort met zich meebracht (€ 536.228). De locatie is toen gehalveerd (raadsbesluit oktober 2011) en het aanvaardbare tekort is toen teruggebracht naar circa € 350.000. Ook is toen besloten de feitelijke start van de bouw mogelijk te maken nadat er minimaal 2 kavels verkocht zouden zijn.



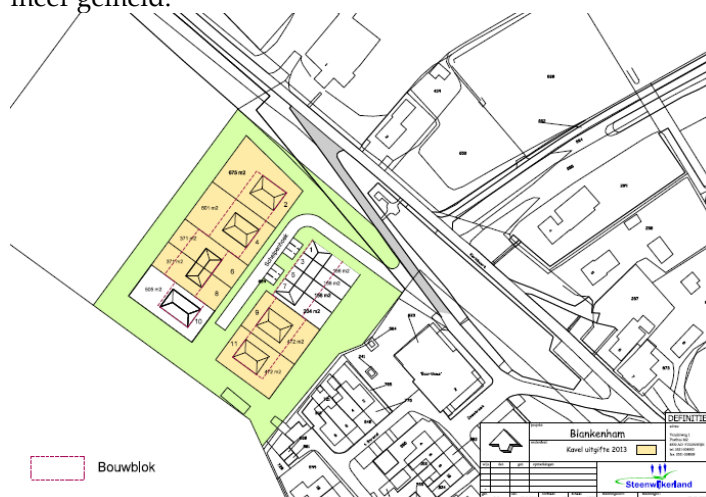
Het oorspronkelijke plan (B+O architecten)

Gehalveerd plan

Het gehalveerde plan (9-11 woningen) is in maart 2012 in procedure gebracht. Tegelijkertijd is via advertenties in diverse regionale nieuwsbladen de aandacht gevestigd op de locatie met het verzoek aan belangstellenden zich te melden. Een dergelijke oproep is ook in de dorpskrant gedaan. Ook zijn makelaars ingeschakeld om (tegen een vergoeding) belangstellenden door te geven. Dit alles leverde 3 belangstellenden op (afkomstig uit – of werkzaam in - Blankenham). In het voorjaar van 2012 zijn diverse gesprekken gevoerd met de belangstellenden en is het plan hierop aangepast. Daarnaast zou Woonconcept een rijtje van 4 woningen realiseren (deels koop, deels huur), maar in juli 2012 heeft men zich daarvan teruggetrokken.

Het was de bedoeling dat de belangstellenden zich door middel van een overeenkomst en inschrijfgeld zouden binden aan het nieuwbouwplan. Dit was als voorwaarde gesteld voor vaststelling van het bestemmingsplan. Ondanks dat geen van de belangstellenden zich op voorhand wilde binden en er concreet nog één belangstellende over was, is het bestemmingsplan (dec 2012) wel vastgesteld door de gemeenteraad met als voorwaarde dat het bouwrijpmaken niet eerder zou starten nadat voor 50% van de te halen verkoopopbrengst zou zijn gehaald. Het tekort op de grondexploitatie bedroeg € 378.040.

Na een beroepsprocedure bij de Raad van State is het bestemmingsplan in april 2013 onherroepelijk geworden. Tijdens de kaveluitgifteprocedure zijn er geen inschrijvingen geweest. Ook nadat de kavels zijn opgenomen in de WoonkavelApp, hebben zich geen belangstellenden meer gemeld.



Het huidige plan

Afwegingen

Al meer dan 1,5 jaar is er een mogelijkheid om een kavel voor woningbouw te kopen in Blankenham. De afgelopen jaren heeft zich geen belangstellende meer gemeld en op dit moment zijn er ook geen belangstellenden voor de woningbouwlocatie.

Het feit dat er pas wordt gestart met bouwrijpmaken nadat minstens de helft van de in de grondexploitatie geraamde verkoopopbrengsten zou zijn gehaald zou hierbij een (kleine) rol kunnen spelen.

Daarnaast speelt (ook) in Blankenham de situatie op de woningmarkt een rol. Momenteel staan er 16 (bestaande) woningen te koop op een totaal van 155 woningen (bron: Funda o.b.v. CBS 2012). Dit betekent dat circa 10% van de woningen te koop staat.

Globaal ter vergelijking: in Blokzijl staat circa 6% van de bestaande woningen te koop, in Vollenhove circa 4,5% en in Kuinre circa 7%. Ook deze gegevens zijn gebaseerd op de gegevens van Funda.

Gelet op deze situatie is het niet de verwachting dat de kavels in Blankenham binnen nu en een aantal jaren worden verkocht.

Zoals bij de inleiding aangegeven hebben wij op 20 januari 2015 ingestemd met een drietal adviezen om planschade in het kader van de woningbouwlocatie in Blankenham. In totaal wordt een bedrag van circa € 30.000,- verwacht aan planschade vanwege de gewijzigde bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Wanneer binnen een periode van 6 maanden nadat de aanvragers hiervan op de hoogte zijn gesteld door uw raad wordt besloten het bestemmingsplan aan te passen (omzetting naar 'Agrarisch') is de planschade anderszins verzekerd en hoeft de planschade niet uitbetaald te worden.

Om bovengenoemde redenen wordt voorgesteld te stoppen met deze woningbouwlocatie.

Communicatie

Zowel met de verkoper van de grond als met Dorpsbelang Blankenham is op bestuurlijk niveau gesproken op 23 april 2014.

In 2007 heeft de gemeente grond aangekocht. Afgesproken is toen dat de verkoper 'om niet' een kavel van circa 500 m² zou krijgen. Nu de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie niet doorgaat, zal de verkoper schadeloos gesteld moeten worden. Hiervoor zijn gesprekken gaande.

Dorpsbelang Blankenham is de afgelopen jaren nauw betrokken geweest bij de planvorming en de ontwikkeling van het plan. Uiteraard waren zij teleurgesteld om te horen dat het voorstel is om niet door te gaan met deze woningbouwlocatie. Aan de andere kant werd er wel begrip getoond. Wat betreft het aantal te koop staande woningen gaven zij aan dat dit vooral woningen zijn die buiten de 'kern' van Blankenham liggen, grotere vrijstaande woningen. Toch zijn 8 van de 16 te koop staande woningen in Blankenham gelegen in de kern van Blankenham (waarvan 6 onder € 200.000,-). Volgens Dorpsbelang is er behoefte aan een rijtje (sociale) huurwoningen.

Grondexploitatie

Op 4 december 2012 heeft u, tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, de grondexploitatie voor het project Blankenham vastgesteld. Op dat moment is er een uitvoeringskrediet van € 678.822,- beschikbaar gesteld.

De boekwaarde van het project bedraagt per 1 januari 2015 € 134.804,-. Deze boekwaarde bestaat uit verwerving, plankosten en rentetoerekening. In totaal is er voor het project voor € 529.574,- aan kosten gemaakt. Tot op heden zijn er nog geen investeringen in de openbare ruimte gedaan. Ook is er de afgelopen jaren een verlies genomen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties ter hoogte van € 394.770,-. Dit resulteert in de huidige boekwaarde (€ 529.574 -/- € 394.770). De raad heeft op 4 december 2012 ook besloten dat er vanuit de Reserve Volkshuisvesting een bedrag van € 189.020,- ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties te laten komen, om een gedeelte van dit verlies te compenseren. De verliezen van de afgelopen jaren zijn reeds genomen en verwerkt in de diverse jaarrekeningen.

Het stoppen met dit project heeft uiteraard financiële gevolgen. Zo zullen de resterende gronden overgebracht worden naar de strategische voorraad. Alle toekomstige kosten en opbrengsten zullen worden geschrapt. Wanneer dat is gedaan, zal er een verlies genomen moeten worden ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Per 1 januari 2015 bedraagt het verlies dat genomen moet worden € 125.838,-. Daarnaast moet nog rekening gehouden worden met de kosten die in 2015 gemaakt zullen worden, voor het beëindigen van de overeenkomst met de verkoper en benodigde ambtelijke uren. De daadwerkelijke verliesneming zal worden geëffectueerd bij de jaarrekening 2015. In de vertrouwelijke bijlage een berekening van de verwachte verliesneming.

Wanneer er niet met het project gestopt wordt, betekent dit dat de rente en de planontwikkelingskosten door blijven lopen. Als bijvoorbeeld het project met 5 jaar wordt uitgesteld betekent dit, naar inschatting, ca. € 70.000,- extra aan kosten. En dan blijft uiteindelijk nog de vraag of er gestart wordt met het project. Ook zal er op dat moment planschade moeten worden uitgekeerd. En op een zeker moment zal er gestart moeten worden met het bouwrijp maken van de locatie. Als op dat moment alsnog besloten wordt om het project te stoppen, zal dit een grotere verliesneming betekenen.

Bijlagen bij het voorstel

1. Overzicht proces woningbouw Blankenham 2005-2014
2. Raming verliesneming grondexploitatie (vertrouwelijk)

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Nicolette van den Poll, tel.: 753, email:

behandeld in raadscommissie

nicollette.van.den.poll@steenwijkerland.nl

X ja, nl. 9 juni 2015

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 23-6-2015
Nummer: 2015/44

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-5-2015, nummer 2015/44;

b e s l u i t :

- te stoppen met de woningbouwlocatie Blankenham;
- opdracht te geven een bestemmingsplan op te stellen om de bestemming van dit perceel te wijzigen van 'Wonen' naar 'Agrarisch';
- de verliesneming op de grondexploitatie op te nemen in de jaarrekening 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas