



ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

/ ONDERWERP

CPO-starterswoningen Nieuw-Roden

/ EERDERE BESLUITVORMING

/ BIJLAGEN

Schetsen, referenties, toelichting erfpacht Leek, berekeningen en concept-risico-analyse (vertrouwelijk)

/ VOORGESTELD BESLUIT

1. Kennis nemen van het voorstel van Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden waarin wordt aangegeven dat de stichting maximaal € 10.000,- voor een kavel van 100 m2 en € 12.000,- voor een kavel van 120 m2 wil betalen voor de locatie Langewijk-Bisschopswijk te Nieuw-Roden.
2. Kennis nemen van de concept-exploitatie van een stedenbouwkundige schets.
3. Kennis nemen van de ambtelijke conclusie.
4. Besluiten het alternatief aan te nemen en aan de raad voor te stellen de conceptexploitatie vast te stellen, een grondquote van 15 % te hanteren, de kosten voor de bodemsanering uit de Algemene Reserve te dekken en geen subsidie voor begeleidingskosten aan Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden beschikbaar te stellen.
5. Omwonenden en Dorpsbelangen Nieuw-Roden via bijgevoegde conceptbrief te informeren.
6. Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden tijdens een bestuurlijk overleg informeren.

/ BESLUIT B&W

Besluit d.d.

12 mei 2015

na aanpassing
akkoord

Paraaf secretaris	
Paraaf direct leidinggevende	
ADVIES VAN	21/3.04
Datum	12 mei 2015
Taakveld	OW
Opsteller	A.H. Roeters
Telefoon	397
Registratie	BW15.0316

/ VOORSTEL

☒ A ☐ B ☐ M

/ OPENBAAR

☒ ja ☐ actief ☒ passief
☒ Nee, bijlagen vertrouwelijk

/ INFORMEREN BETROKKENEN

☒ ja ☐ nee

/ INFORMATIE RAAD ACTIEF

☐ ja ☒ nee

/ OR

☐ ja ☒ nee

/ MIDDELENINZET

Investing	
Jaarlast	
Dekking	

/ BEHANDELING IN

Vergadering B&W d.d.	19 mei 2015
Raadscommissie d.d.	10 juni 2015
Raad d.d.	24 juni 2015

/ PARAFEN B&W

	Conform	Bespreken
Burgemeester		
H. Kusters		
G. Alssema		
A.H. Wekema		
R.J. Auwema		

/ ARCHIEF

Paraaf verzending	
Verzonden d.d.	
Aangekomen d.d.	

/ OVERWEGINGEN

Inleiding

Al geruime tijd zij we in overleg met Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden over de mogelijkheden van starterswoningen op de locatie Langewijk-Bisschopswijk te Nieuw-Roden. In een eerder stadium is berekend, dat indien alleen starterswoningen (14) gebouwd worden, er een tekort van ruim €200.000,- kan ontstaan. Hierop hebt u besloten na te gaan op de gehele locatie tussen de Langewijk en de Bisschopswijk ontwikkeld kan worden (om de kosten over een groter gebied te verspreiden).

In maart 2015 hebt u, op verzoek van de stichting, besloten dat het rekenen met een grondquote voor de starterswoningen te Nieuw-Roden ook tot de mogelijkheid behoort om de grondprijs te bepalen, en specifiek een grondquote van 15 % te hanteren. In ons grondprijsbeleid is dit overigens de ondergrens. Het hanteren van deze grondquote bleek echter onvoldoende tegemoet te komen aan de wensen van de stichting. De stichting heeft vervolgens aangegeven vooraf helderheid te willen hebben over de grondprijs (in plaats van het residueel rekenen of gebruik van een grondquote) en heeft aan de portefeuillehouder voorgelegd dat de stichting maximaal € 10.000,- voor een kavel van 100 m2 wil betalen en maximaal € 12.000,- voor een kavel van 120 m2.

Dit advies handelt over de verschillende argumenten om al dan niet akkoord te gaan met het voorstel van de stichting, de eventuele gevolgen daarvan en de mogelijkheden om de gehele locatie te ontwikkelen.

Voorstel van de stichting

De stichting heeft aangegeven maximaal € 10.000,- te willen betalen voor een kavel van 100 m2 en maximaal € 12.000,- voor een kavel van 120 m2. Daarnaast wil de stichting volledige vrijheid als het gaat om de grootte (qua m2 en m3) van de woning. Vanwege het feit dat de stichting de grondexploitatie van het totale plangebied niet kan voeren (omdat ze geen risico kunnen en/of willen dragen) ziet men af van een samenwerking met de gemeente. De stichting ziet daarom geen meerwaarde in het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast wil de stichting 10 tot 15 starterswoningen realiseren.

Tot slot vraagt de stichting de gemeente een subsidie van € 15.000,- ter dekking van de begeleidingskosten.

Afwegingskader

1. Bodemsanering

In de grond is er sprake van een bodemvervuiling. De eerste raming gaf aan dat de kosten van sanering geschat werden op maximaal € 337.000,- ex. BTW. Het bureau dat deze raming heeft opgesteld, heeft gemeld dat de saneringskosten mogelijk naar beneden kunnen worden bijgesteld indien alternatieve saneringsmethodieken worden toegepast en het inrichtingsplan erop wordt aangepast (zie bijlage).

De provincie heeft deze locatie op de lijst van spoedlocaties geplaatst vanwege de ecologische risico's van de verontreiniging op deze locatie. De locaties op deze lijst moeten voor 2020 gesaneerd worden.

Op 24 maart 2015 hebt u besloten 'de kosten voor de bodemsanering dusdanig te laten meewegen dat er minimaal een neutrale grondexploitatie gevoerd kan worden en in een later stadium aan de gemeenteraad voor te stellen de overige saneringskosten ten laste te laten komen van de Algemene Reserve'. Dit betekent dat de kosten van de bodemsanering geen effect hebben op de grondexploitatie van het gebied Langewijk-Bisschopswijk.

Voor saneringen die op de lijst met spoedlocaties staan, kan door de provincie subsidie beschikbaar gesteld worden. Op 1 mei 2015 heeft met de provincie een overleg plaatsgevonden om na te gaan wat de mogelijkheden zijn. Uit dit overleg blijkt dat de provincie een tweetal mogelijkheden aan de gemeente kan bieden:

- a. Voorfinanciering door de provincie en een (terug)betalingsregeling.
- b. Bijpassen in het tekort.

De subsidiemogelijkheden van de provincie zijn beperkt, omdat de gemeente na 1975 eigenaar is geworden van de grond (en daarmee 'schuldig eigenaar' volgens de Wet bodembescherming). Omdat de provincie ongerechtvaardigde verrijking door de gemeente wil vermijden, kan maximaal aan subsidie het tekort op de exploitatie van het verontreinigde gebied worden verstrekt (met andere woorden, de 'winst' op de grond moet ingezet worden om de grond te saneren).

Indien de locatie Langewijk-Bisschopswijk niet ontwikkeld wordt, blijft de locatie een spoedlocatie vanwege de

ecologische risico's. Een verplichting tot sanering blijkt dus aanwezig. Het alternatief hiervan is dat een bioloog de locatie onderzoekt naar de bestaande flora en fauna. Indien deze bioloog geen bijzonderheden vindt, kan de provincie het besluit nemen de locatie als 'ernstig, maar geen spoed' te bestempelen. Hiermee zou dan de saneringsverplichting vervallen. Wel zal de provincie als randvoorwaarde kunnen meegeven dat de locatie niet meer verpacht of in bruikleen wordt gegeven.

2. *Subsidieaanvraag*

In een eerder stadium is vanuit de provincie en de gemeente een subsidie voor begeleiding van de stichting beschikbaar gesteld (en betaald) ter hoogte van € 48.600,-, waarvan € 12.150,- door de gemeente Noordenveld is bijgedragen. De stichting heeft nogmaals gevraagd om een bijdrage, ter hoogte van € 15.000,-. Destijds is subsidie beschikbaar gesteld om de bouw van een 25-tal starterswoningen mogelijk te maken. Inmiddels is dit aantal geslonken. Daarnaast was de gemeentelijke bijdrage onderdeel van een provinciale regeling. Wat destijds beoogd is met het beschikbaar stellen van de subsidie, is nog niet bereikt. Daarnaast wil de stichting alleen kavels afnemen en heeft te kennen gegeven geen nut te zien in het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. De vraag rijst dan in hoeverre er nog grond is om een begeleidingsbijdrage te verstrekken.

3. *Bijdrage via de grondprijs*

De stichting wil maximaal € 100,- per vierkante meter betalen voor een kavel voor de bouw van een starterswoning. Het voorstel van de stichting over de grondprijs wijkt af van het vastgesteld grondprijsbeleid. Mocht u ingaan op het voorstel van de stichting, dan wordt er indirect een bijdrage verstrekt aan de stichting via de grondprijs.

In de bijlagen zijn referenties uit Noordenveld opgenomen. Uit deze referenties blijkt dat woningen met een woonoppervlak van 70 m² op een kavel van 140 m² een V.O.N.-waarde hebben van € 125.000,-. Ook is gekeken naar de grondwaarde van woningen die in de range van starterswoningen vallen. Uit deze berekeningen blijkt dat in Noordenveld een woning met een woonoppervlak van 80 m² op een kavel van 100 m² een grondprijs heeft van € 150,- tot € 200,- per vierkante meter. Ingaan op het voorstel van de stichting betekent dat er een subsidie van rond de € 6.700,- per starterswoning wordt verstrekt bij woningen van 100 m² (zie hiertoe de bijgevoegde memo van Estheticon). Daarnaast geldt dat des te meer vierkante meters voor de bouw van starterswoningen wordt verkocht, des te minder grond beschikbaar is voor de 'reguliere kavelverkoop' (een negatief effect op de grondexploitatie).

4. *Houtskoolschets*

De PvdA heeft een houtskoolschets opgesteld waaraan het college van destijds vorm aan wilde geven. Hierin werd onder andere aangegeven dat de woonlasten (maandelijkse lasten van financiering, energie en onderhoud van installaties) maximaal €500,- per maand mogen bedragen. In de houtskoolschets is vervolgens aangegeven dat de V.O.N.-prijs van een starterswoning maximaal € 100.000,- dient te bedragen (met een EPC van 0,5).

Ingaan op het voorstel van de starters betekent dat het uitgangspunt van een V.O.N.-prijs van € 100.000,- wordt losgelaten.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is het geen probleem als de V.O.N.-prijs hoger uitvalt dan € 100.000,-, het zijn de starters die immers de hypotheek moeten kunnen betalen. Anderzijds komt de gemeente Noordenveld de starters al tegemoet door startersleningen beschikbaar te stellen.

5. *Erfpacht*

De stichting heeft aangegeven open te staan voor erfpachtconstructies. Bij erfpacht blijft de grond in eigendom van de gemeente en wordt de grond in gebruik gegeven aan de erfpachter. De erfpachter betaalt voor dit gebruik een periodieke vergoeding (canon). Het voordeel van een erfpachtconstructie is dat er in beginsel sprake is van een lagere financieringslast omdat de grondwaarde (de koopprijs van de grond) niet hoeft te worden betaald en dit bedrag dus ook niet hoeft te worden (hypotheckair) geleend. Erfpacht kan dus leiden tot lagere maandlasten en daarmee kan de ruimte gevonden worden om een grotere woning te bouwen. Erfpacht kent ook een aantal nadelen, te weten:

- De erfpachter is geen eigenaar van de grond. Eventuele waardeinstijging van de grond komt dus niet ten goede aan de erfpachter.
- De gemeente doet feitelijk de voorfinanciering en bij wanbetaling bestaat pas na 2 jaren de mogelijkheid om de erfpacht op te zeggen.
- Uit de praktijk blijkt dat erfpacht voor mensen pas interessant wordt bij grote kavel (met een hoge grondwaarde).

Indien u de stichting de mogelijkheid wilt bieden de kavels via erfpacht af te nemen, dan zal dit in een separaat collegeadvies worden voorgelegd, waarbij het uitgangspunt gehanteerd wordt dat erfpacht een algemeen beleidsmiddel wordt.

6. *Mogelijke invulling: vertrouwelijke schets*

Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt. Deze schets is gemaakt om een financiële doorrekening te kunnen maken. De schets is nog niet met omwonenden gecommuniceerd. Wel is de stichting gekend in het eerste concept van de schets.

Begin 2014 gaven verschillende raadsfracties aan mogelijkheden te zien voor starterswoningen langs de Langewijk. Hier is in een eerder stadium al aan gerekend en financieel onhaalbaar geacht. Vervolgens is nagegaan of bij een stedenbouwkundige afronding van deze zijde van Nieuw-Roden wel tot een financieel haalbaar plan gekomen kan worden. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het een logischere invulling dat de starterswoningen niet aan de Langewijk, maar aan de zijde van de Bisschopswijk worden gesitueerd. De reden hiertoe is dat naar alle waarschijnlijkheid de kavels voor starterswoningen als eerste worden afgenomen, en de ontwikkeling van dit gebied op een meer organische wijze geschiedt.

7. *Grondexploitatie*

Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt. Op basis van deze schets is een conceptgrondexploitatie opgesteld. Naast de reguliere bouw- en woonrijpwerkzaamheden zal bij het in exploitatie nemen van deze locatie rekening moeten worden gehouden met een aantal aanvullende werkzaamheden: het plaatsen van een duiker langs de Langewijk, het verleggen van kabels en leidingen van de Langewijk en planschade (planschade advies is bijgevoegd). De Langewijk zal tevens verbreed moeten worden, de weg is nu te smal voor de auto's om elkaar te passeren (thans via de berm). De toename van de verkeersintensiteit is dusdanig dat bij het niet verbreden, de berm van de Langewijk kapot zal worden gereden. In de bijlage is een overzicht opgenomen met de verkeersintensiteiten. Hieruit kan worden gedestilleerd dat de verkeersintensiteit over de Langewijk toeneemt met meer dan 200 bewegingen per dag.

Uit de bijgevoegde vertrouwelijke concept-grondexploitatie blijkt dat de schets tot een negatieve grondexploitatie leidt; er is een tekort van ongeveer € 30.000,-. Bij dit tekort is een aantal kanttekeningen te plaatsen. Hoewel er een advies van Saoz aan de onderbouwing van de inschatting van de planschade ten grondslag ligt, wordt vanuit de second opinion geadviseerd hier meer kosten voor op te nemen. Daarnaast is er een aanname gedaan qua ontwikkeltempo. Vertraging in het ontwikkeltempo kan leiden tot een groter tekort. Anderzijds kan wellicht de grondexploitatie meer naar neutraal worden gebracht door een sobere inrichting (materiaalgebruik) en kunnen de planontwikkelingskosten meevallen.

De kosten voor de bodemsanering zijn buiten de exploitatie gehouden, conform het collegebesluit van maart 2015. Kanttekeningen bij de concept-exploitatie zijn dat er nog niet civieltechnisch aan de locatie is gerekend en dat er langs de Esweg, de locatie Meester de Vriesschool en in Roden (Roderveld IV en de voormalige postlocatie aan de Wijnbergstraat) tevens woningbouw gepleegd wordt. De projecten kunnen elkaar beconcurreren, waardoor vertraging in de verkoop kan plaatsvinden (en dus een negatief effect op de concept-grondexploitatie kan plaatsvinden).

Conclusie

Op basis van de concept-exploitatie van de schets en de argumenten genoemd in het afwegingskader wordt geadviseerd de locatie Langewijk-Bisschopswijk niet te ontwikkelen voor onder andere starterswoningen. Hoewel er mogelijkheden zijn om wellicht de conceptgrondexploitatie bij te stellen, verkeert het project in een dusdanig stadium dat het niet verstandig is de exploitatie verder te verdichten. Daarnaast is het advies om geen begeleidingssubsidie beschikbaar te stellen. Tot slot is het advies om de grondquote van 15 % te blijven hanteren en niet in te gaan op het voorstel van de stichting. Dit zal immers leiden tot een groter tekort op de conceptgrondexploitatie. Tot zover het ambtelijk advies.

Alternatief

Uit overleg met de portefeuillehouder en de terugkoppeling uit de collegevergadering van 12 mei 2015 komt naar voren dat u de raad wilt voorstellen om de grondexploitatie voor de locatie Langewijk-Bisschopswijk te openen zodat er starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt wel een grondquote van 15% gehanteerd. Ook hebt u eerder besloten de gemeenteraad voor te stellen de kosten voor bodemsanering uit de Algemene Reserve te dekken. Daarnaast kwam uit de terugkoppeling naar voren dat u thans geen bijdrage in de begeleidingskosten wilt leveren. Gezien dit standpunt is de bijgevoegde conceptbrief en het bijgevoegde raadsvoorstel *opgesteld*.

Bij dit alternatief dient wel de opmerking geplaatst te worden dat omwonenden aangegeven hebben graag invloed te willen uitoefenen op de inrichting van het plangebied. Tot voorkort werd uitgegaan van een ontwikkeling van (een deel van) het plangebied door de starters. De verwachtingen van omwonenden kunnen anders zijn dan thans aan de gemeenteraad wordt voorgesteld. Daarnaast kan de vraag gesteld worden wat de toekomst van dit plangebied wordt indien de stichting de grondprijs van 15 % niet kan of wil betalen.

Communicatie

De omwonenden en Dorpsbelangen Nieuw-Roden worden via bijgevoegde conceptbrief geïnformeerd. Vanuit de omwonenden is een aanspreekpunt aangesteld. Voor de raadscommissievergadering wordt een overleg met deze omwonende gepland voor een mondelinge toelichting. Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden zal tijdens overleg kort na 19 mei 2015 door de portefeuillehouder geïnformeerd worden.