



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z19-012090
Onderwerp:	Holsterveld - oplossingsrichting grondprijs huurwoningen en aanpassing raadsbesluit 3 juni 2021
Datum:	28 september 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de voorgestelde oplossingsrichting, te weten het sluiten van een overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat Wonen Limburg de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar exploiteert en een meerwaardeclausule indien de woningen eerder worden verkocht. 2. Het geamendeerde besluit van 3 juni 2021, inhoudende 'de grondexploitatie Holsterveld Vlodrop te (her)openen met dien verstande dat een marktconforme grondprijs wordt bedongen', in te trekken voor wat betreft de aanvulling 'met dien verstande dat voor de woningen een marktconforme grondprijs wordt bedongen'.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Raadsbesluit 3 juni 2021 Bijlage 2: Oorspronkelijk raadsvoorstel, d.d. 13 april 2021

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Holsterveld - oplossingsrichting grondprijs huurwoningen en aanpassing raadsbesluit 3 juni 2021

2. Inleiding

In het verleden zijn er plannen gemaakt voor de ontwikkeling van de woonwijk "Holsterveld" aan de rand van Vlodrop. Het gebied is bouwrijp gemaakt en in totaliteit zijn er 9 (huur)woningen gebouwd. Vanwege de economische ontwikkelingen en omdat er geen ontwikkelaar was die de wijk verder wilde ontwikkelen, is in 2016 besloten de ontwikkeling te beëindigen en de grondexploitatie te sluiten. Op dit moment liggen de negen woningen midden in het open veld. Zowel stedenbouwkundig maar ook vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt is dat niet wenselijk en in de programmabegroting van 2020 is opgenomen dat onderzocht gaat worden of de wijk Holsterveld kan worden afgerond. Op 3 juni 2021 heeft uw raad besloten om de grondexploitatie van de wijk te (her)openen. De gemeenteraad heeft daarbij een amendement aangenomen waardoor aan het conceptbesluit de volgende passage is toegevoegd: *met dien verstande dat voor de woningen een marktconforme grondprijs wordt bedongen (bijlage 1).*

Deze toevoeging had vooral betrekking op de grondprijs die voor de 10 sociale huurwoningen zijn besproken met Wonen Limburg. De gemeenteraad heeft het college opgeroepen wel de mogelijkheid voor sociale huurwoningen te onderzoeken en met Wonen Limburg te bespreken welke mogelijkheden er nog zijn voor de grondprijs. Als vervolg op dat geamendeerde raadsbesluit zijn diverse gesprekken geweest met Wonen Limburg (zowel bestuurlijk als ambtelijk)





en inmiddels is een mogelijke oplossingsrichting gevonden waarbij Wonen Limburg de 10 huurwoningen kan realiseren, maar de gemeente de garantie krijgt dat de woningen niet door worden verkocht waardoor de gemeente inkomsten misloopt.

Op basis daarvan kan uw raad worden voorgesteld om de grondexploitatie conform het oorspronkelijk raadsvoorstel, d.d. 13 april 2021, te (her)openen, en de gemaakte toevoeging tijdens de raadsvergadering d.d. 3 juni 2021, te verwijderen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de voorgestelde oplossingsrichting, te weten het sluiten van een overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat Wonen Limburg de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar exploiteert en een meerwaardeclausule indien de woningen eerder worden verkocht.
2. Het geamendeerde besluit van 3 juni 2021, inhoudende 'de grondexploitatie Holsterveld Vlodrop te (her)openen met dien verstande dat een marktconforme grondprijs wordt bedongen', in te trekken voor wat betreft de aanvulling 'met dien verstande dat voor de woningen een marktconforme grondprijs wordt bedongen'.

4. Argumenten

1.1 Met de oplossingsrichting komen er sociale huurwoningen maar komt een eventuele meerwaarde in de grondprijs ten gunste van de gemeente

Tijdens de raadsbehandeling op 3 juni 2021 van het (her)openen van de grondexploitatie van Holsterveld was er bij enkele raadsleden de vrees dat Wonen Limburg goedkoop grond van de gemeente zou verwerven en vervolgens op termijn met winst zou doorverkopen. Uw raad heeft vervolgens ons college de opdracht meegegeven te onderzoeken of alsnog sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden maar waarbij gekeken wordt naar een andere grondprijs.

Er hebben enkele (bestuurlijk en ambtelijke) gesprekken met Wonen Limburg plaatsgevonden waarbij de wens en vrees van uw raad is toegelicht. Wonen Limburg had begrip voor uw reactie maar heeft aangegeven dat een hogere grondprijs niet haalbaar was voor hun businesscase (temeer omdat bijvoorbeeld in Sint Odiliënberg ook al een verliesgevend project wordt gerealiseerd). Andere constructies (zoals erfpacht) of de bouw van andere woningtypen waren financieel ook niet haalbaar voor Wonen Limburg of zouden niet leiden niet tot een hogere grondprijs.

Om de vrees van "grondspectatie" te voorkomen is de volgende oplossingsrichting besproken:

- Wonen Limburg exploiteert de huurwoningen minimaal 25 jaar;
- Indien binnen 25 jaar één of meerdere huurwoningen alsnog worden doorverkocht zodat het geen (sociale) huurwoningen meer zijn dan komt het verschil in grondprijs ten gunste van de gemeente.
- Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst met Wonen Limburg.

Middels deze constructie wordt gegarandeerd dat het langdurig (sociale) huurwoningen blijven en dat bij een eventuele eerdere verkoop de gemeente alsnog inkomsten krijgt. Daarbij heeft Wonen



Limburg nog eens benadrukt dat zij niet de intentie hebben om de woningen te verkopen. Een andere haalbare oplossingsrichting voor de realisatie van (sociale) huurwoningen is er vooralsnog niet.

1.2 De raad is meegenomen in de oplossingsrichting

Deze oplossingsrichting is niet in lijn met het geamendeerde raadsbesluit van 3 juni 2021. Derhalve is een nieuw raadsvoorstel en -besluit voorbereid.

Vanwege de opmerkingen die tijdens de raadsvergadering van 3 juni 2021 zijn gemaakt bent u vooraf, per brief, geïnformeerd over de oplossingsrichting. Op basis van de brief zijn de raadsleden in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Op basis van de reacties is er voldoende draagvlak om in te stemmen met de gekozen oplossingsrichting en daarmee ook met het oorspronkelijke raadsvoorstel (d.d. 13 april 2021) en raadsbesluit inzake het (her)openen van de grondexploitatie.

5. Kanttekeningen

1. Dit lijkt de laatste mogelijkheid voor sociale huurwoningen in Holsterveld

Indien de voorgestelde oplossingsrichting niet kan rekenen op een meerderheid van de gemeenteraad lijkt het realiseren van huurwoningen door Wonen Limburg onhaalbaar. In dat geval moet een andere partner of een andere invulling van het deelgebied worden onderzocht. Dat werkt wellicht vertragend in de grondverkoop en verdere planuitvoering.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Met dit raadsvoorstel wordt het oorspronkelijk raadsvoorstel, d.d. 13 april 2021, hersteld. Korte tijdshalve wordt verwezen naar het raadsvoorstel in **bijlage 2**.

7. Communicatie

Communicatie is niet aan de orde. Met dit raadsvoorstel wordt het oorspronkelijk raadsvoorstel, d.d. 13 april 2021, hersteld. Korte tijdshalve wordt verwezen naar het raadsvoorstel in **bijlage 2**.

8. Planning en uitvoering

Momenteel wordt gewerkt aan het civieltechnisch plan, de afronding van het uitwerkingsplan (bestemmingsplan), het opstellen van de overeenkomst met Wonen Limburg en de verkoop van de resterende 10 bouw kavels aan een ontwikkelaar. In 2022 zal de grondoverdracht plaatsvinden aan Wonen Limburg en eind 2021/begin 2022 wordt de verkoop van de vrije bouw kavels opgestart. Volledige realisatie is voorzien binnen 4 a 5 jaar na het tot stand komen van het bestemmingsplan (uitwerkingsplan).

9. Privacy

N.v.t.



10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het kader wordt gevormd door de Programmabegroting 2020 en 2021, het raadsbesluit van 3 juni 2021 en de brief aan de gemeenteraad, d.d. 28 september 2021.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Raadsbesluit 3 juni 2021

Bijlage 2: Oorspronkelijk raadsvoorstel, d.d. 13 april 2021

Sint Odiliënberg, 28 september 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta