

1. Inleiding

Het presidium heeft verzocht om besluitvorming over de Geurmeij als volgt te laten verlopen:

1. Het college brengt van de verschillende scenario's alle voor- en nadelen in beeld, waaronder in elk geval het effect op bestaande herstructureringslocaties in Overdinkel, de toekomstige zorgkosten, de gevolgen voor de grondexploitatie en de gevolgen voor de bevolkingssamenstelling.
2. De fracties krijgen gelegenheid om een reactie te geven op de verschillende scenario's in een oordeelvormende vergadering.
3. Het college doet een voorstel aan de raad waarbij rekening is gehouden met de afzonderlijke reacties van de fracties en waarbij deze reacties worden gewogen.
4. De raad neemt een beslissing omtrent het voorstel via het reguliere BOB-vergadermodel.

2. Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is een aantal doelen geformuleerd waaraan het college heeft te werken en waarop de keuze voor een scenario mede kan worden gebaseerd.

- a. Er ligt een grote duurzaamheidsopgave in de gebouwde omgeving van onze gemeente. Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt er vanaf deze raadsperiode in de gemeente Losser gasloos gebouwd en worden woningen en gebouwen in toenemende mate energieneutraal gemaakt.*

Dit betekent dat een scenario waarin met zekerheid energieneutraal wordt gebouwd een plus heeft ten opzichte van de scenario's waarbij hierover geen zekerheid over kan worden gegeven.

- b. We voeren aan de voorkant regie om de kosten die met de ondersteuning- en zorgtaken gemoeid zijn beheersbaar te maken.*

Een scenario waarin de bouw van een substantieel aantal doelgroepafhankelijke woningen gegarandeerd is scoort beter dan een scenario waarin die zekerheid niet gegeven kan worden.

- c. Verder dient er meer aandacht voor (betaalbare) starterswoningen te komen. Dat geldt ook voor woningen in het middensegment op zowel het gebied van huur als koop.*

- d. Experimenten met vernieuwde woonvormen waarbij wonen, zorg en/of arbeid gecombineerd worden ter versterking van de participatiesamenleving, worden zo veel mogelijk ondersteund.*

Onder de participatiesamenleving wordt verstaan een samenleving waarin iedereen die dat kan, verantwoordelijkheid neemt voor en actief bijdraagt aan zijn of haar eigen leven en leefomgeving. De participatiesamenleving wordt gezien als de opvolger van de klassieke verzorgingsstaat.

Scenario's waarin burgers nadrukkelijk verantwoording nemen voor hun toekomstige zorgbehoefte scoren daarom niet alleen beter; zij krijgen nadrukkelijk een plus. Het uitgangspunt is immers dat we dergelijke initiatieven zo veel als mogelijk ondersteunen. Daar heeft al een afweging aan ten grondslag gelegen.

3. Randvoorwaarden en kanttekeningen

Er is een aantal kwesties die benoemd moeten worden om tot een goede weging van de belangen te kunnen komen.

- a. Overeenkomst met Tjdhof Hobema

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan De Geurmeij bezat bouwbedrijf Tjdhof Hobema opties op gronden in het plangebied. Met Tjdhof Hobema is hierover in 2010 een overeenkomst gesloten, waardoor de gemeente de betreffende gronden in eigendom heeft verkregen. In ruil

hiervoor heeft de gemeente de verplichting om op een aantal plekken in het plangebied in totaal 4.895 m² bouwrijpe grond aan Tjdhof Hobema aan te bieden in de vorm van drie kavels voor vrijstaande woningen, zes kavels voor halfvrijstaande woningen en maximaal twaalf kavels voor rijenwoningen/starterswoningen. In totaal gaat het om 21 kavels. Tjdhof Hobema heeft vervolgens drie jaar gelegenheid om deze kavels af te nemen. Indien Tjdhof Hobema niet afneemt binnen de periode van drie jaar staat het de gemeente vrij om de kavels die niet zijn afgenomen aan anderen te koop aan te bieden. De gemeente kan dus niet vrijelijk beschikken over het volledige aantal van circa 70 bouw kavels. In eerste instantie zijn dat er circa 50.

b. Motie 'Starterswoningen'

De raad heeft in de motie van 10 november 2020 opgedragen om vooruitlopend op de behandeling van de nieuwe Woonvisie bij nieuwe inbreidings- en bouwlocaties nadrukkelijk te kijken naar de mogelijkheid tot het bouwen van starterswoningen.

Het college heeft hier voor de Geurmeij uitvoering aan gegeven door aan SprengheerParc de voorwaarde te stellen dat er hoe dan ook minimaal 10 woningen voor starters in de plannen moeten worden opgenomen. Verder voorziet de overeenkomst met Tjdhof Hobema in beginsel in de bouw van 12 rijenwoning (starterswoningen).

c. Concept-woonvisie

Bij de eerdere presentatie eind 2020 van de scenario's aan de raad werd uitgegaan van de inzichten van dat moment over de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte in Overdinkel en het betrekkelijk stringente provinciale woonbeleid. Daarbij lag het accent op de bouw van woningen met voorzieningen die maken dat zij voor alle doelgroepen geschikt zijn. De aanname daarbij was dat door doorstroming woningen vrij zouden komen voor andere doelgroepen. De verhuisbereidheid onder ouderen is echter niet groot. Daarnaast is het zo dat de woningen die in eerste instantie vrijkomen door doorstroming veelal in een prijsklasse vallen die niet betaalbaar is voor starters. Er zijn daardoor meerdere verhuisbewegingen nodig. Onderzoek wijst uit dat elk huishouden gemiddeld eens per 9 jaar verhuist. Dit maakt dat er in de praktijk op de korte termijn niet voldoende betaalbare woningen vrijkomen om te voldoen aan de actuele vraag, al past hierbij de kanttekening dat in Overdinkel de gemiddelde verkoopprijs voor bestaande woningen relatief laag is. Dit geldt niet voor andere delen van de gemeente en daarom moet circa 30% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar zijn voor starters. Voor wat betreft de aantallen wordt er in de nieuwe woonvisie uitgegaan van de programmering van circa 120 woningen, waarvan er circa 95 nodig zijn om te voorzien in de lokale behoefte. De overige 25 zijn opgenomen met het oog op de mogelijkheid dat mensen van buiten onze gemeente zich gaan vestigen in Overdinkel vanwege het tekort aan woningen elders.

Door de verkoop van huurwoningen door Domijn komen er starterswoningen beschikbaar in Overdinkel. Uit het Jongerenonderzoek komt naar voren dat de verhuisbereidheid van jongeren naar andere kernen gering is. Hierdoor is slechts een gering aantal starterswoningen in de Geurmeij noodzakelijk om te voorzien in de lokale behoefte.

d. Motie 'Woningcontingent: inzetten op meer woningen'

De raad heeft in de motie van 13 november 2018 vastgesteld dat woningbouw belangrijk is om onze gemeente vitaal en leefbaar te houden, dat de kans bestaat dat de provincie de mogelijkheid voor het bouwen van woningen naar beneden wil bijstellen en dat de raad in wil zetten op zoveel mogelijk woningen om alle inwoners te kunnen bedienen. Op basis hiervan heeft de raad het college opgedragen om bij alle besprekingen met de provincie over toe te wijzen woningaantallen vol in te zetten op zoveel mogelijk woningen en niet mee te gaan in het krimpscenario.

Mede op basis van de inzet die het college hierop heeft gepleegd is er thans ruimte om 120 woningen te programmeren in Overdinkel in de komende 10 jaar.

e. Effect op herontwikkelingslocaties en op verkoopmogelijkheden bestaande woningen

Bij de eerdere presentatie van de scenario's werd - mede op aangeven van de makelaardij - niet uitgesloten dat de verdere ontwikkeling van de Geurmeij een negatief effect zou kunnen hebben op de herontwikkelingsmogelijkheden van enkele herstructureringslocaties in Overdinkel en op de verkoopmogelijkheden van bestaande woningen.

Op grond van de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie heeft een dergelijk verdringingseffect niet te worden aangenomen. De nieuwe woonvisie voorziet in het programmeren van circa 120 woningen in Overdinkel in de komende tien jaar. De capaciteit van de thans lopende herontwikkelingen bedraagt circa 45 woningen. Daarnaast is er de locatie waar voorheen 't Kompas stond met een capaciteit van circa 8 woningen. Verder kan worden aangenomen dat de ontwikkeling om winkelpanden aan de Hoofdstraat in woningen om te zetten zich voort zal zetten. Aanname is dat het om circa 10 woningen in tien jaar gaat. In totaal gaat het dan om circa 135 bouw mogelijkheden, terwijl de behoefte op circa 120 wordt geraamd. Deze getallen zijn goed met elkaar te rijmen. Niet elk plan komt immers volledig tot uitvoering.

De praktijk laat zien dat er zich inmiddels oplossingen aandienen voor een aantal herontwikkellocaties. De Aldi wil zich vestigen op de locatie Saksenstal Gerrit, Drost Partycentrum wordt verbouwd tot 6 appartementen, de locatie waar voorheen bouwbedrijf Elferink was gevestigd wordt getransformeerd in het Stienenhofje en voor het terrein Julianastraat 46-52 is een herontwikkeling in voorbereiding. Op de huidige Aldi-locatie worden 10 appartementen gerealiseerd.

Na deze ontwikkelingen zijn alleen de locatie Kompas (indicatief 8 woningen) en de toekomstige herontwikkelingen van winkellocaties aan de Hoofdstraat (indicatief 10 woningen) beschikbaar.

f. Zorgkosten

Bij de eerdere presentatie van de scenario's is een inschatting gemaakt van de mate waarin de zorgkosten zouden toenemen door de bouw van woningen volgens het concept van SprengheerParc. In de praktijk is het erg lastig om een goede inschatting van de netto kosten te maken, nog daargelaten of het wenselijk is om onze bereidheid om een bepaald type woning te programmeren in sterke mate af te laten hangen van de kosten die daar in de toekomst mogelijk aan verbonden zijn. Indien woningen met veel voorzieningen bewoond gaan worden door eigen inwoners met een toekomstige zorgvraag, dan heeft dat een relatieve daling van de zorgkosten tot gevolg. Als mensen met een toekomstige zorgvraag van buiten de gemeente gaan wonen leidt dat waarschijnlijk tot een toename van de kosten. Met het oog op de toekomst getuigt het van wijsheid om die woningen te programmeren waaraan naar verwachting behoefte is. Dat maakt dat er een substantieel aandeel doelgroepafhankelijke woningen moet worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Het is de verwachting dat in de gemeente Losser vanwege de toename van het aantal huishoudens van 65+ zonder interventies de zorgkosten gaan stijgen. Door in te zetten op bewustwording bij onze inwoners van de toekomstige geschiktheid van de eigen woning om daarmee de verhuisbereidheid te stimuleren, kunnen toekomstige zorgkosten worden beperkt.

g. Strategie tijdens de vastgoedcrisis

Het is in de gemeente Losser gebruikelijk om een substantieel deel van een uitbreidingsplan bouwrijp te maken alvorens er kavels worden aangeboden. Bij de Geurmeij is destijds voor een andere route gekozen. De vaststelling van het bestemmingsplan De Geurmeij viel nagenoeg samen met het begin van de wereldwijde krediet- en vastgoedcrisis. De vraaguitval tijdens deze crisis heeft gemaakt dat de gemeente behoedzaam heeft geopereerd. De accountant heeft meermaals gewezen op het risico en heeft in overweging gegeven om (een deel van) de gronden af te boeken. Er is afgezien van het bouwrijp maken van de Geurmeij om te voorkomen dat onnodig kosten zouden worden gemaakt terwijl er geen zicht op de verkoop van bouw kavels was. Er kan niet worden uitgesloten dat deze strategie met zich mee heeft gebracht dat er ook thans geen overdadige vraag naar bouw kavels is in de Geurmeij.

4. Scenario's

Er zijn in een eerder stadium de volgende vijf scenario's benoemd:

1. Voortzetten van de huidige exploitatie, ofwel, de individuele verkoop van circa 70 bouwkvavels.
2. Verkoop van circa 70 bouwkvavels ineens aan marktpartijen.
3. Verkoop ineens aan SprengheParc.
4. Afschalen naar een plan met circa 15 woningen, waaronder een knooperf met 4 woningen.
5. Afzien van verdere ontwikkeling en herbestemmen tot agrarische grond.

5. Beschrijving van de effecten

Hieronder worden van de verschillende scenario's de effecten benoemd.

Scenario 1: voortzetten van de huidige exploitatie (verkoop van circa 70 bouwkvavels)

Dit scenario leidt tot een positief resultaat van de grondexploitatie.

Als de verkoop wordt voortgezet dan heeft dat nauwelijks een effect op de herstructureringslocaties in Overdinkel. Op grond van de behoefteaming die in de nieuwe woonvisie is opgenomen is er ruimte voor circa 120 nieuwe woningen in Overdinkel tussen nu en 2032.

Er kan niet worden uitgesloten dat het feit dat er geen bouwrijpe kvavels beschikbaar zijn niet bevorderlijk is voor de verkoop. Daarom zou kunnen worden overwogen om het gebied deels of geheel bouwrijp te maken. Het bouwrijp maken brengt aanzienlijke kosten (circa 7,5 ton ex btw) met zich mee, maar als daarmee de kans om kvavels te verkopen groter wordt, dan is het netto effect op de exploitatie uiteindelijk positief.

De verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst met Tjldhof Hobema kunnen in dit scenario zonder meer worden nagekomen. Daarvoor is het wel noodzakelijk om de 21 kvavels bouwrijp te maken. Eerder kunnen ze immers niet worden aangeboden.

Door bouwrijp te maken kunnen we naar verwachting de kans vergroten dat de resterende 50 kvavels worden verkocht.

Scenario 1 kan betrekkelijk snel worden uitgevoerd omdat het past binnen het geldende bestemmingsplan. Hiermee kan op de huidige markt worden ingespeeld, waarbij richting kan worden gegeven aan de bouw van starterswoningen en doelgroepenafhankelijke woningen, al dan niet in combinatie met een bijzondere woonvorm.

Het effect op de verkoopbaarheid van de herontwikkellocaties blijft binnen aanvaardbare grenzen. Getalsmatig bijt het een niet het ander. Naar verwachting zullen de kvavels voor een deel worden verkocht aan mensen van buiten de gemeente. Dat is in lijn met de motie van de raad om niet te berusten in krimp.

Scenario 2: verkoop van circa 70 bouwkvavels ineens aan marktpartijen.

Dit scenario leidt tot een met scenario 1 vergelijkbaar positief resultaat op de grondexploitatie. De kvavels worden, zo is de veronderstelling bij dit scenario, afgenomen en betaald en het verkoopprijsico komt bij marktpartijen te liggen. Hierbij past de kanttekening dat de gemeente de verplichting heeft om circa 21 bouwrijpe kvavels aan Tjldhof Hobema aan te bieden.

De verkoop van circa 50 bouwkvavels ineens aan marktpartijen in combinatie met de levering van 21 kvavels aan Tjldhof Hobema heeft op de korte termijn een betrekkelijk fors effect op de verkoopmogelijkheden van andere locaties in Overdinkel. Er ontstaat een tijdelijk overaanbod van woonmogelijkheden.

Naar verwachting zullen de woningen voor een deel worden verkocht aan mensen van elders. Dat is in lijn met de motie van de raad om niet te berusten in krimp.

Het effect op zorgkosten laat zich lastig inschatten. Als er 70 extra bouwmogelijkheden ineens op de markt komen, dan zal dat betekenen dat er woningen aan mensen van elders moeten worden verkocht. Heel rigide bezien leidt dat nu of in de toekomst tot extra zorgkosten.

De verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst met Tjdhof Hobema kunnen in dit scenario worden nagekomen, mits de gemeente zelf 21 kavels bouwrijp maakt en aanbiedt.

Scenario 2 past in het geldende bestemmingsplan en het kan daarom betrekkelijk snel worden uitgevoerd.

Scenario 3: Verkoop ineens aan SprengheParc.

Verkoop ineens aan SprengheParc leidt tot een met de scenario's 1 en 2 vergelijkbaar positief resultaat op de grondexploitatie.

Uit het collegeakkoord vloeit voort dat experimenten met vernieuwde woonvormen waarbij wonen, zorg en/of arbeid gecombineerd worden ter versterking van de participatiesamenleving zo veel mogelijk worden ondersteund. Het concept van SprengheParc past naadloos binnen deze beschrijving. Verder past het binnen het uitgangspunt om aan de voorkant regie te voeren om de kosten die met de ondersteuning- en zorgtaken gemoeid zijn beheersbaar te maken. In de woningen worden (op kosten van de koper of huurder) zodanige voorzieningen getroffen dat de woningen levensloopbestendig zijn en voorzien zijn van middelen die lang(er) zelfstandig wonen mogelijk maken. Dit maakt dat mensen langer zonder van gemeentewege te betalen hulp en/of nadere voorzieningen kunnen blijven wonen.

Ook past het concept binnen onze opgave om te verduurzamen en past het binnen het streven om woningen energieneutraal te maken. Alle woningen in het concept zullen zelfs energieplus zijn. Dit scenario biedt eigenlijk als enige de garantie dat er een duurzame en zo toekomstbestendig mogelijke woonwijk wordt ontwikkeld.

Het netto effect op zorgkosten laat zich lastig inschatten. Met het concept wordt een reductie van zorgkosten beoogd. Het concept zal waarschijnlijk een aantrekkende kracht hebben op mensen van buiten de gemeente. Als er mensen van buiten de gemeente met een toekomstige zorgvraag gaan wonen, dan levert een platte benadering op dat dat een negatief effect op de zorgkosten zal hebben. Verkoop aan SprengheParc brengt naar verwachting geen negatief effect voor de herstructureringslocaties in Overdinkel met zich mee, zeker niet als op de herstructureringslocaties een ander type woningen wordt geprogrammeerd.

Of het reëel is om op aanzienlijke schaal nieuwe nultredenwoningen te gaan bouwen ten behoeve van vitale senioren, omdat zij preventief willen verhuizen, is een vraag die in het haalbaarheidsonderzoek kan worden beantwoord. In zijn algemeenheid is de verhuisbereidheid van senioren niet erg groot. De verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst met Tjdhof Hobema kunnen in dit scenario niet één op één worden nagekomen. Uit het haalbaarheidsonderzoek zou moeten blijken in hoeverre het mogelijk is om de bouwclaim die Tjdhof Hobema heeft jegens de gemeente om te zetten in een bouwclaim jegens SprengheParc. Indien dat niet mogelijk is resteren voor SprengheParc circa 50 kavels.

Verkoop aan SprengheParc en Tjdhof Hobema betekent dat er circa 22 starterswoningen worden gerealiseerd.

Het effect op de bevolkingssamenstelling: het concept trekt naar verwachting mensen van buiten onze gemeente aan. Dat is in lijn met de motie van de raad om niet te berusten in krimp.

Scenario 4: afschalen naar een plan met circa 15 woningen, waaronder een knooperf met 4 woningen.

Afschalen naar een plan met 15 woningen levert een aanzienlijk tekort op de exploitatie op.

In het licht van de taakstelling die uit de nieuwe woonvisie voortvloeit is afschalen naar een plan met circa 15 woningen geen goede zet. De nieuwe woonvisie kent voor Overdinkel het uitgangspunt dat er circa 120 woningen moeten worden geprogrammeerd voor de komende 10 jaar. Om een dergelijk aantal te kunnen programmeren kan de capaciteit van de Geurmeij niet met 55 woningen worden verlaagd. Op de beschikbare en potentiële inbreidingslocaties kunnen geen 100 woningen worden gebouwd.

De overeenkomst met Tjdhof Hobema kan niet worden nagekomen. Een schadeclaim ligt dan in de lijn der verwachtingen.

Het effect op de bevolkingssamenstelling is naar verwachting neutraal. Er wordt vooral gebouwd voor eigen behoefte. Het knooperf trekt wellicht mensen van buiten onze gemeente aan.

Scenario 5: afzien van verdere ontwikkeling en herbestemmen tot agrarische grond.

Dit scenario impliceert dat we alle bouw mogelijkheden wegbestemmen, terwijl de Geurmeij nodig is om tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar woningen in de komende 10 jaar. Gelijktijdig veroorzaken we een fors tekort op de exploitatie. Tenslotte is een schadeclaim van een contractpartij te verwachten.

6. Overzicht

In het onderstaande overzicht zijn de bovenbeschreven effecten met een symbool samengevat. De aanduidingen zijn relatief en kunnen niet tegen elkaar worden weggestreept.

Scenario	1	2	3	4	5
	Voortzetting bestaande exploitatie	verkoop ineens aan marktpartijen	verkoop ineens aan SprengheParc	afschalen naar 15 woningen incl. knooperf	herbestemmen tot agrarische grond
Effect op exploitatie	+	+	+	-	--
Effect op herstructureringslocaties	0	-	0	+	++
Effect op zorgkosten	--	--	-	--	0
Effect op bevolkingssamenstelling	+	+	++	0	0
Duurzaamheidsopgave	0	0	+	0	+
Preventie zorgkosten	+	+	++	+	-
Toekomstbestendige woonvorm	+	+	++	+	-
Voldoende starterswoningen	+	+	+	-	--
Voldoende woningen voor lokale behoefte	+	0	0	-	--