AAN DE RAAD

Datum opgesteld	29 november 2021	**Behandelend ambtenaar**	R Snuif
Datum agendering	23 december 2021	**E-mailadres**	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Invulling voormalige locatie Otto Clantschool te Boksum met woningbouw	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	N. Haarsma		

Samenvatting

Vanuit de werkgroep Wonen van dorpsbelang Boksum is de gemeente Waadhoeke in het voorjaar 2019 benaderd om overleg te voeren over een mogelijke invulling met woningbouw op de voormalige schoollocatie van de Otto Clantschool te Boksum. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een woningbouwinvulling, die tijdens een coronaproof inloopmiddag/-avond op 1 juli 2020 is gepresenteerd aan de inwoners van Boksum. Tijdens de inloopmiddag/-avond bleek dat de gepresenteerde woningbouwinvulling niet volledig voldeed aan de verwachtingen van de inwoners van Boksum.

Na een tweede inloopmiddag/-avond op 28 oktober 2021 jongstleden waarop zo'n 60 inwoners aanwezig waren, bleek dat de aanwezige inwoners enthousiast zijn over de nieuwe aan de wensen van de inwoners van Boksum aangepaste woningbouwinvulling op het terrein van de voormalige Otto Clantschool te Boksum (zie bijlage 1). Dit heeft zelfs al geleid tot voorinschrijvingen op de nog te realiseren woningbouwinvulling (zowel huur als koop).

Om de gewenste woningbouwinvulling mogelijk te maken moet nog een ruimtelijke procedure worden uitgevoerd, de voormalige school worden gesloopt en de benodigde infrastructurele werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) worden uitgevoerd. De kosten hiervan worden geraamd op € 219.500.

De gemeente verkoopt de bouwgrond ten behoeve van deze ontwikkeling aan de ontwikkelaar voor het bedrag van € 98.000. Hiermee komen de realisatiekosten van het plan "De Lokalen" op een bedrag van € 121.500.

Voorstel

1. In te stemmen met herstructurering van de voormalige locatie van de Otto Clantschool te Boksum.
2. De huidige boekwaarde van € 204.204,- van de voormalige Otto Clantschool af te boeken ten laste van Algemene Reserve.
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 219.500.
4. Dit voor € 98.000 te dekken uit grondopbrengsten en voor € 121.500 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Inleiding
Vanuit de werkgroep Wonen van dorpsbelang Boksum is de gemeente Waadhoeke in het voorjaar 2019 benaderd om overleg te voeren over een mogelijke invulling met woningbouw op de voormalige schoollocatie van de Otto Clantschool te Boksum. Dit herstructureringsvraagstuk heeft geleid tot een eerste verkennend gesprek op 23 mei 2019. Vervolgens zijn meerdere overleggen gevoerd én zijn tussentijds ook de woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland (WNWF) en een ontwikkelaar (BruZan) aangeschoven. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een woningbouwinvulling, die tijdens een coronaproof inloopmiddag/-avond op 1 juli 2020 is gepresenteerd aan de inwoners van Boksum.

Tijdens de inloopmiddag/-avond bleek dat de gepresenteerde woningbouwinvulling niet volledig voldeed aan de verwachtingen van de inwoners van Boksum. Naar aanleiding van de gemaakte op-/aanmerkingen zijn de betrokken partijen (dorpsbelang, WNWF, BruZan en de gemeente) weer in overleg gegaan met elkaar hoe wel de gewenste woningbouwinvulling voor de inwoners van Boksum kon worden bereikt.

Dit heeft er toe geleid, dat WNWF zich als partij uit het invullingsvraagstuk heeft teruggetrokken. Aan het verzoek van de inwoners van Boksum om huurwoningen expliciet voor Boksumers te realiseren kan de woningstichting gezien haar wettelijke verplichtingen niet voldoen. Dit onderdeel is vervolgens ter hand genomen door de betrokken ontwikkelaar, die dit wel mag.

Na een tweede inloopmiddag/-avond op 28 oktober 2021 jongstleden waarop zo'n 60 inwoners aanwezig waren, bleek dat de aanwezige inwoners enthousiast zijn over de nieuwe aan de wensen van de inwoners van Boksum aangepaste woningbouwinvulling op het terrein van de voormalige Otto Clantschool te Boksum. Dit heeft zelfs al geleid tot voorinschrijvingen op de nog te realiseren woningbouwinvulling (zowel huur als koop).

Het gehele project is genaamd "De Lokalen", omdat de woningbouwinvulling voorziet in de gewenste lokale behoefte van de Boksumers zelf. Dit wordt door de betrokken ontwikkelaar vormgegeven door de Boksumers voorrang te verlenen bij de koop/huur van de te realiseren woningen. Daarnaast zijn de daken van alle te realiseren woningen te herleiden naar het huidige dakpatroon van de lokalen van de voormalige Otto Clantschool. Hiermee geeft de beoogde nieuwbouw ook een knipoog naar het verleden.

Om de gewenste woningbouwinvulling mogelijk te maken moet nog een ruimtelijke procedure worden uitgevoerd, de voormalige school worden gesloopt en de benodigde infrastructurele werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) worden uitgevoerd. De kosten hiervan worden geraamd op € 219.500.

De gemeente verkoopt de bouwgrond ten behoeve van deze ontwikkeling aan de ontwikkelaar voor het bedrag van € 98.000. Hiermee komen de realisatiekosten van het plan "De Lokalen" op een bedrag van € 121.500.

Beoogd (meetbaar) effect
De herstructurering van de locatie van de voormalige Otto Clantschool te Boksum met "De Lokalen" woningen leidt voor de inwoners van Boksum tot de gewenste toevoeging van woningen, die voldoen aan de lokale behoefte. Ook geeft deze ontwikkeling Boksum een aanzienlijke plus op het gebied van leefbaarheid.

Motivering

1.1 Instemming leidt tot de door de inwoners van Boksum gewenste realisatie.

Na instemming door uw raad zal de ontwikkelaar zorgdragen voor de realisatie van de afgesproken woningbouwinvulling. Het voorliggende plan voorziet in een toevoeging van in totaal een achttal woningen. Vier flexibele koopwoningen, bestaande uit twee twee-onder -één-kapwoningen én een viertal betaalbare huurwoningen in de verschijningsvorm van een twee-onder-één kapwoning. De genoemde Tiny4Cap. Deze te realiseren huurwoningen vallen in het lage huursegment met een huurprijs van circa € 500,-- exclusief per maand. Dit alles om tegemoet te komen aan de wens om betaalbare huurwoningen te realiseren.

Voor de vier flexibele koopwoningen geldt dat deze kunnen inspelen op een mogelijke zorgvraag nu en in de toekomst. Deze woningen zijn (indien gewenst) qua footprint te vergroten. Hierdoor kan een extra slaapkamer en/of natte cel op de begane grond worden gerealiseerd.

Door dit concept en de op de locatie toegespitste stedenbouwkundige invulling wordt maximaal ingespeeld op de wensen van een groot deel van de Boksumers.

1.2 Uitvoering van het plan leidt tot betaalbare woningen in Boksum voor Boksumers.

In overleg met zowel de werkgroep/het bestuur van dorpsbelang als de ontwikkelaar is gevraagd om betaalbare huur- en koopwoningen voor Boksumers te realiseren. Om hieraan te kunnen voldoen en de realisatiekosten zo laag mogelijk te houden worden werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente, worden voorwaarden gesteld aan de doelgroep, bepalingen opgenomen om speculatie te voorkomen en is met de ontwikkelaar een realistische grondprijs overeen gekomen. Hierin zijn verschillende aspecten zoals onder andere taxatiewaarde, antispeculatiebeding (zie hierna), reeds gemaakte investeringskosten door de ontwikkelaar meegenomen.

Om deze doelstellingen te borgen zal voor de koopwoningen een antispeculatie beding worden opgenomen in de koopovereenkomst. Gedacht wordt aan een aanvulling op het anti speculatiebeding uit onze eigen gemeentelijke verkoopvoorwaarden, zodat de gemeente voor langere periode enigszins grip heeft op de bewoningssituatie. In overleg met een notaris zal dit worden uitgewerkt en geborgd in de nog op te stellen verkoopovereenkomst/voorwaarden van de ontwikkelaar met de toekomstige koper(s).

Naar verwachting is een ander bijkomend gevolg dat door het vooraf gezamenlijk met dorpsbelang, ontwikkelaar, notaris en gemeente opstellen van een voorrangsregel, de nieuw te realiseren woningen ook daadwerkelijk (zoveel mogelijk) worden bewoond door mensen uit Boksum zelf.

1.3 Uitvoering van het plan zorgt voor een gewenste stedenbouwkundige oplossing voor betaalbare huurwoningen.

De realisatie van vier huurwoningen in een verschijningsvorm van een twee-onder-één kap is een stedenbouwkundig goede oplossing om in dorpen het oude karakter te kunnen bewaren, maar daarbij toch ook de huidige marktvraag voor betaalbare huurwoningen te kunnen bedienen. Daarnaast zijn deze bij een veranderende markt ook te transformeren tot een twee-onder -één-kapwoning.

2.1 Op het pand van voormalige Otto Clantschool zit nog een boekwaarde.
Op het pand van de voormalige Otto Clantschool rust nog een boekwaarde voortkomend vanuit de voormalige gemeente Menameradiel. Deze boekwaarde kan niet door het project worden gedragen en zal moeten worden afgeboekt. Bij verkoop van schoolgebouwen vloeit de opbrengst onder aftrek van de boekwaarde naar de Algemene Reserve. Is dit bedrag negatief dan komt het bedrag ook ten laste van de Algemene Reserve. Het is daarom logisch dat ook in dit geval de boekwaarde ten laste komt van de Algemene Reserve en niet ten laste van het project. Door het afboeken van de waarde komt de gewenste invulling van deze locatie in zicht.

3.1 en 4.1 Voor de realisatie van het plan is een krediet van € 219.500 nodig.
Het is een bevoegdheid van de raad om geld beschikbaar te stellen. Uit de reserve S&D kan de gemeente een bijdrage geven aan als een investering benodigd is in het “grijs” (waaronder bijvoorbeeld infrastructurele werkzaamheden, kabels, leidingen, aanleg parkeergelegenheid) en het “groen” (invulling met bomen, struiken, verlichting e.d.). Het benodigde budget van € 219.500 kan voor een deel worden gedekt uit de grondopbrengst en voor een deel uit de reserve S&D. Voor het komende jaar 2022 zit het benodigde deel van € 121.500 in de reserve S&D en kan dus door de raad beschikbaar worden gesteld.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 De locatie ligt omsloten met woningen.
De locatie van de voormalige Otto Clantschool ligt omsloten met woningen. Hierdoor zal de toevoeging van een achttal nieuwe woningen zorgdragen voor bestemmingsverkeer, verblijfsgeluid van de nieuwe bewoners en overlast tijdens de bouw werkzaamheden. De locatie was hiervoor echter in gebruik als school waar vijf dagen in de week les werd gegeven aan de kinderen. Deze kinderen werden gebracht en gehaald door de ouders en tijdens de pauzes speelden de kinderen buiten op het plein. In zijn geheel beschouwd neemt de mate van activiteitsdrukte aanzienlijk af. Daar komt bij dat woningbouw op deze locatie weer bijdraagt aan een andere behoefte in het dorp Boksum, namelijk betaalbare nieuwbouw van woningen.

Analyse
Het regionaal woningmarktonderzoek laat zien dat tot 2025 nog groei van het aantal huishoudens te verwachten is van enkele tientallen woningen. Lokaal verschilt dit: in kernen waar de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau bovengemiddeld is, is vaak genoeg instroom van elders om nog groei te mogen verwachten. Elders zullen minder courante woningen steeds vaker overtollig raken. Eerst vooral in de sociale huurvoorraad, daarna ook in de koopvoorraad. Per kern is in de woonvisie de woningbehoefte bekeken. Boksum behoort volgens het marktonderzoek dat ten grondslag aan de woonvisie ligt tot de kleine dorpen. Het dorp ligt ietwat afgelegen, maar wel in de nabijheid van Leeuwarden. Dit maakt het dorp aantrekkelijk voor zowel eigen inwoners als mensen van “buiten”.

Bij het voorliggende plan is sprake van een voormalig schoolgebouw. Deze moet nog worden gesloopt, waardoor er ruimte ontstaat voor een nieuwe passende invulling met woningbouw. Het is een plan geworden met zowel huur- als koopwoningen, waarmee kan worden voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van Boksum. Na de sloop van de voormalige school wordt deze vervangen door twee twee-onder-één-kapwoningen en één Tiny4Cap-woning. De twee twee-onder-één-kapwoningen (zijnde vier) woningen worden door de ontwikkelaar als eerste te koop aangeboden tegen een betaalbare koopprijs aan Boksumers. Om speculatie door kopers tegen te gaan zal ook een antispeculatiebeding

door de ontwikkelaar worden opgenomen in de koopovereenkomsten. De Tiny4Cap voorziet in de lokale behoefte van een viertal betaalbare huurwoningen, waarbij ook deze met voorrang aan Boksumers verhuurd kunnen worden. Deze beperkte toevoeging van het totaal aantal woningen met 8 wooneenheden is passend voor Boksum én in overeenstemming met de vastgestelde woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk.

Alternatieven
Een alternatief zou kunnen zijn om de voormalige school intern te verbouwen ten behoeve van de lokale woningbehoefte. Deze mogelijkheid is door de woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland uitvoerig onderzocht en bleek uiteindelijk niet te leiden tot een financieel haalbare oplossing. Het nu voorliggende plan leidt wel tot de gewenste woningbouwinvulling binnen financieel haalbare kaders.

Vervolg
Na instemming door uw raad kan de voorbereiding voor de benodigde ruimtelijke procedure worden ingezet met een wijziging van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie
Op 1 juli 2020 en op 28 oktober 2021 jongstleden zijn twee inloopmiddagen/-avonden geweest, waar ontwerpschetsen van een woningbouwinvulling gepresenteerd zijn aan de inwoners van Boksum.

Bij de tweede inloopmiddag/-avond op 28 oktober 2021 jongstleden waarop zo'n 60 inwoners aanwezig waren, bleek dat de aanwezige inwoners enthousiast zijn over de nieuwe aangepaste woningbouwinvulling op het terrein van de voormalige Otto Clantschool te Boksum. Het plan voldoet aan de wensen van de inwoners van Boksum. Dit heeft zelfs al geleid tot voorinschrijvingen op de nog te realiseren woningbouwinvulling (zowel huur als koop).

Communicatie
Zie het kopje "Inwonersparticipatie".

Financiën
De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 219.500.

Hieronder vallen onder andere infrastructurele werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen, hoofdriool, kabels, leidingen, verlichting en parkeergelegenheid alsmede het planten van bomen/struiken. De gemeente start met de uitvoering hiervan eind 2022.

Het af te boeken bedrag voor de huidige boekwaarde van de voormalige Otto Clantschool betreft op dit moment € 204.204,-.

De gemeente verkoopt de bouwgrond ten behoeve van deze ontwikkeling aan de ontwikkelaar voor het bedrag van € 98.000. Deze inkomsten ontvangt de gemeente in 2022. Hiermee komen de realisatiekosten van het plan "De Lokalen" op een bedrag van € 121.500.

Met het vaststellen van de begroting op 11 november jl. door uw Raad, is de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) toereikend om het bedrag ad € 121.500 te kunnen dekken. De huidige

stand van de reserve S&D voor 2022 bedraagt € 420.000,-. Na akkoord door uw raad bedraagt de reserve S&D voor 2022 nog € 298.500,-.

Juridisch kader
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1: Boksum “De Lokalen” woningen

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2021-10-033895

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 7 december 2021;

B E S L U I T

1. In te stemmen met herstructurering van de voormalige locatie Otto Clantschool te Boksum.
2. De huidige boekwaarde van € 204.204,- van de voormalige Otto Clantschool af te boeken ten laste van Algemene Reserve.
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 219.500.
4. Dit voor € 98.000 te dekken uit grondopbrengsten en voor € 121.500 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
27/12/2021 13:19:55 CET
ID: af43d185-3f9a-4a54-ae7b-ce47ae6861c4
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Bruinsma, W. <w.bruinsma@waadhoeke.nl>
27/12/2021 11:29:17 CET
ID: af43d185-3f9a-4a54-ae7b-ce47ae6861c4
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.