

VOORBLAD

Onderwerp	Voortgangsrapportage Woningbouwplannen			
Agendering	0	Commissie Bestuur	0	Gemeenteraad
	0	Commissie Ruimte	0	Lijst ingekomen stukken
	0	Commissie Sociaal		
	0	Informerende Commissie		
Behandelwijze	0	Bespreken		
	0	Kennis van nemen		
	0	Kaderstellen		
	0	Controleren		
	0	Vaststellen door gemeenteraad		
Overlegpunten / Beslispunten	Voorstellen worden gedaan over : - woningbouwplannen die niet doorgaan of wijzigen. - Het zeer beperkt gebruiken van zoekzones voor woningbouw. - De latente plancapaciteit voor woningbouw ongedaan maken.			
Context	De raad heeft in januari dit jaar de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 vastgesteld. De eerste regionale monitor over de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 is eind dit jaar gereed. Daarom ontvangt u tussentijds deze voortgangsrapportage over onze aanpak voor het verminderen van de woningbouwplannen.			
Financiële gevolgen	De voorstellen over gemeentelijke grondexploitaties die niet doorgaan hebben financiële consequenties. In de jaarrekening 2010 wordt een voorziening afwaardering bouwgrondexploitaties opgenomen. Deze voorziening is voldoende voor het opvangen van de financiële gevolgen van dit voorstel voor de gemeentelijke grondexploitaties van de Kronenkamp (Neede) en Elbrink.			
Achterliggende stukken (ter inzage)				
Opmerkingen van het presidium (invullen door griffie)				
Portefeuillehouder	wethouder L.Scharenborg			
Meer informatie bij: (naam en telefoonnummer behandelend ambtenaar)	de heer P.Arends, afdeling beleid&Regie, telefoon 0545 250219			
Gezien door griffie				

Raadsvergadering : 28 juni 2011
Agendanummer :
(college) voorstelnummer :
Onderwerp : Voortgangsrapportage woningbouwplannen

Borculo,

Geachte raad,

1. Kader

a. Waar is het kader te vinden op basis waarvan dit voorstel wordt gedaan?

In de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 en in de programmaliijn Wonen van de programmabegroting 2011 staan de kaders voor dit voorstel. Deze regionale woonvisie is door uw raad en zes andere Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. Uw raad heeft daaraan condities verbonden met betrekking tot het uitvoeringsprogramma en de financiering. De raad heeft in oktober 2010 besloten om de instroom van nieuwe woningbouwplannen te stoppen.

b. Blijft het voorstel binnen de gestelde kaders?

Het voorstel blijft binnen de genoemde kaders en bevat de eerste concrete voorstellen voor vermindering van de woningbouwplannen.

2. Samenvatting

De eerste regionale monitor over de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 ontvangt u eind dit jaar. Daarom ontvangt u tussentijds deze voortgangsrapportage over de stand van zaken van de woningbouwplannen. We stellen voor deze voortgangsrapportage vast te stellen. Daarin informeren u over onze aanpak voor vermindering van de woningbouwplannen. En informeren u over concrete woningbouwplannen die niet doorgaan of wijzigen. Zoekzones wonen zullen nog in zeer beperkt mate voor woningbouw worden gebruikt. Latente plancapaciteit voor woningbouw wordt ongedaan gemaakt.

3. Argumentatie

Een van de belangrijke onderdelen van de Regionale woonvisie Achterhoek is de binnenregionale verdeling van de 5900 extra woningen over de zeven gemeenten. Voor Berkelland betekent dit een groei met 635 extra woningen voor deze periode. Er waren begin 2010 in Berkelland plannen en vergunningen voor ongeveer 2000 extra woningen. Er is een forse inspanning nodig om het aantal zachte en harde woningbouwplannen en vergunningen terug te brengen.

Woningbouw in 2010.

Raadsvoorstel benw2 voortgangsrapportage woningbouwplannen

Bekend is welke hoeveel woningen in 2010 zijn gerealiseerd en gesloopt. Het zijn eigen voorlopige cijfers. Het gaat daarbij niet om wooneenheden of verblijfseenheden in een bijzonder woongebouw. Recreatiewoningen worden daarin ook niet meegeteld. In 2010 zijn 266 woningen opgeleverd en 37 woningen gesloopt. Dit betekent per saldo een toename van de woningvoorraad met 229 woningen. In onderstaand overzicht staan de groei van de woningvoorraad in Berkelland in de afgelopen 6 jaar (Bron CBS).

periode	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Berkelland	38	297	107	172	36	229 <i>eigen cijfer</i>

Ondanks de economische situatie is er in Berkelland in 2010 nog flink gebouwd. In de woningbouwplanning zijn 86 woningen opgenomen op locaties waar voor 1 januari 2010 is gesloopt. Deze 86 woningen zien wij in het kader van de regionale woonvisie als vervanging en niet als extra toevoeging. Houden we hiermee rekening dan zijn in 2010 143 (229-86) woningen toegevoegd.

Ten opzichte van de regionale taakstelling van 635 extra woningen blijft dan per 1 januari 2011 een taakstelling van 492 extra woningen over voor de periode tot en met 2019.

Wat is de totale plancapaciteit per 1 januari 2011

We hebben alle mogelijke woningbouwplannen en vergunning in beeld gebracht. Voor zowel de kernen als het buitengebied. Waar gaat het dan om:

- Harde en zachte woningbouwplannen in de kernen.
- Woningen die nu in aanbouw zijn of worden gesloopt.
- Verleende bouw- en sloopvergunningen die nog niet zijn gestart.
- Aangevraagde bouwvergunningen (in procedure) of verzoeken om functieverandering naar wonen.
- Latente plancapaciteit voor woningbouw in bestemmingsplannen.

Samengevat levert het lokale onderzoek het volgende resultaat op.

- Er is een plancapaciteit voor 1853 woningen voor groei van de woningvoorraad.
- Daarnaast is er een plancapaciteit voor sloop en nieuwbouw van totaal 488 woningen. Deze plannen gaan veelal over herstructurering van buurten of wijken, zoals de wijken de Koppel en de Berg. Deze sloop- en nieuwbouwplannen zijn belangrijk voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.
- Op 1 januari 2011 zijn 233 woningen in aanbouw.

Aanpak vermindering woningbouwplannen.

Berkelland heeft nog een forse voorraad aan harde en zachte plannen, bouwvergunningen en woningbouw aanvragen. Er is een forse inspanning nodig om het aantal zachte en harde woningbouwplannen en vergunningen terug te brengen.

We willen dit bereiken door in te zetten op:

- Het aanpassen van de woningbouwplannen.
- Het intrekken van verleende bouw- of omgevingsvergunningen voor woningen waarvan de uitvoering niet start of wordt afgerond.
- Het afhandelen van lopende aanvragen functieverandering buitengebied.
- Het ongedaan maken van latente plancapaciteit voor woningbouw.
- Regionaal onderzoek naar een financieel arrangement voor deze regio samen provincie en andere partijen.

Het blijft nog steeds nodig de instroom van nieuwe woningbouwplannen te stoppen. Het door de raad genomen besluit hierover in oktober 2010 is nog steeds actueel. Er is geen speelruimte voor een versoepeling.

Aanpassen van de woningbouwplannen.

De forse daling van het aantal nog te bouwen woningen vraagt om een zeer secure afweging op kwaliteit en plaats voor de woning die nog wel gebouwd worden. Bij deze afweging houden wij rekening met de volgende uitgangspunten:

1. We streven ernaar de resterende woningcapaciteit evenredig verdelen over de kernen en buitengebied op basis van de huidige woningvoorraad. Hierdoor is er in elke kern en buitengebied nog ruimte voor een beperkte toevoeging van extra woningen. Er is daarbij niet gekeken naar de al gerealiseerde woningbouw in afgelopen jaren.
2. We vinden het belangrijk dat herstructurering en transformatie van bestaande woningen zoveel mogelijk doorgaan. Zoals de plannen voor de Berg en de Koppel. Hiermee wordt vaak een kwalitatieve verbetering gerealiseerd van de bestaande woningvoorraad veelal zonder toevoeging van extra woningen.
3. We kijken naar aspecten van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en maatschappelijke factoren. De “juiste woning op de juiste plek” met accent op inbreidingen nabij het centrum en invalswegen. Of als woningbouwplannen extra betekenis hebben vanwege aspecten van bijvoorbeeld cultuurhistorie, milieu of leefbaarheid.
4. We kijken naar de woningmarkt en de mogelijkheden in overleg met de betrokken partijen tot bijstelling van de plannen te komen.

Deze uitgangspunten hanteren wij bij het overleg en afstemming met de betrokken marktpartijen. De juridische hardheid van een plan of een vergunning speelt hierbij geen doorslaggevende rol. Als de bouw niet is gestart is harde plancapaciteit en een aangevraagde of verleende bouwvergunning nog te beïnvloeden. De mate waarin dit gaat lukken is onzeker. En wordt deels beïnvloed door de marktomstandigheden en het vinden van afstemming met de betrokken partijen.

Deze aanpak resulteert in een gelijke benadering van eigen gemeentelijke locaties en van locaties van marktpartijen.

Een aantal woningbouwplannen stoppen of wijzigen.

Het terugbrengen van de plancapaciteit kan niet in één keer. In regionaal verband wordt gesproken over een eerste stap tot 130% van de woningbouwopgave per gemeente. De inzet blijft gericht op het bereiken van de afgesproken binnenregionale verdeling in 2020 of eerder.

Het aanpassen van de woningbouwplannen doen wij stap voor stap. Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten hebben wij in april 2011 een eerste groep woningbouwplannen geselecteerd en de ontwikkeling daarvan gestopt of gewijzigd. Een eerste groep met zowel particuliere als gemeentelijke woningbouwplannen. Hierdoor vermindert de plancapaciteit voor groei van de woningvoorraad van 1.853 met 455 woningen.

Het college heeft besloten om te stoppen met de plannen voor:

Borculo	Grolsesteeg-Ruurloseweg (Zwartschool)	5
Eibergen	Grotestraat 75 (Zwikkelaarsplein)	15
Eibergen	Zoeklocatie Zuid-oost	70
Geesteren	Blauwe Torenweg	10
Neede	Kronenkamp	93
Rekken	Den Borgweg 10	3
Ruurlo	Alexanderlaan, Garvelinkkamp, Schoemaker, Zuivelplein, Spoorpark, Wiersseweg, Wildenborchseweg, Dorpsrand.	143

En de volgende plannen niet uit te voeren voor 2020:

Beltrum	ABCTA	13
---------	-------	----

Borculo	Laatste fase plan Elbrink	28
Ruurlo	Leusinkbrink fase Noord	75

De betrokkenen zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. We vinden het belangrijk u hierover te informeren.

Ook is inmiddels duidelijk dat 22 woningen voor functieverandering niet door zullen gaan. De resterende plancapaciteit voor groei van de woningvoorraad bedraagt daarmee nog 1.376 extra woningen per 1 januari 2011. Daarnaast is er de eerder genoemde plancapaciteit voor sloop en nieuwbouw van totaal 488 woningen.

Het stoppen van de gemeentelijke plannen voor woningbouwontwikkeling op de Kronenkamp en Elbrink leidt tot een afwaardering van € 1,6 miljoen op de gemeentelijke exploitatie.

Geen ontwikkeling meer van woningbouwlocaties in zoekzones wonen

De raad heeft in oktober 2010 de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Op de plankaart van deze structuurvisie zijn rondom de kernen enkele zoekzones wonen aangegeven. De zoekzones zijn gebieden waar mogelijk nieuwe stedelijke functies kunnen worden ontwikkeld. Deze zoekzones zijn ook opgenomen in de Woonvisie Berkelland 2007-2020 en in het provinciale streekplan voor de Achterhoek.

De nieuwe regionale woonvisie geeft een sterke daling aan van de woningbouwaantallen. Ontwikkeling van woningbouwlocaties in de zoekzones wonen ligt niet meer voor de hand. Hooguit in zeer beperkte mate kan dit nog worden overwogen.

Bij een eerstvolgende herziening van de Structuurvisie Berkelland kan u besluiten over een wijziging van de zoekzones wonen op de plankaart van de structuurvisie.

Intrekbeleid verleende bouwvergunningen is aangescherpt.

De toename van het aantal nieuwe woningen moet worden beperkt. We trekken daarom verleende bouw- en omgevingsvergunningen voor woningen in als ze niet worden uitgevoerd.

Het nieuwe beleid is januari 2011 gepubliceerd. Voor woningen trekken wij de vergunning in als 12 maanden na verlening nog niet met de bouw is gestart en of gedurende 26 weken geen reële uitvoering plaats vindt. Bouw- of omgevingsvergunningen die voor dit nieuwe beleid al zijn verleend trekken we niet eerder in dan 1 januari 2012.

De latente plancapaciteit voor woningbouw ongedaan maken.

Hier en daar zitten latente ruimten voor woningbouw in de plancapaciteit, bijvoorbeeld in winkelgebieden. Deze capaciteit is onderdeel van de potentiële plancapaciteit van 1996 woningen per 1 januari 2010. Wij zijn bezig om deze latente capaciteit ongedaan te maken en mee te nemen bij het actualiseren van bestemmingsplannen en hebben dit gepubliceerd. De raad is hierover geïnformeerd in de raadscommissie Ruimtelijk Domein van 12 januari 2011.

Wij vragen u deze werkwijze met een formeel besluit te bevestigen.

Regionaal onderzoek

De financiële consequenties van de regionale woonvisie worden voor de regio in beeld gebracht. De regionale werkgroep geld en kwaliteit is hiermee bezig. De werkgroep werkt aan een rapport. Het rapport geeft een ruimtelijke, volkshuisvestelijk en financiële analyse van de woningbouwopgave in de Achterhoek en komt met aanbevelingen. Het eindrapport wordt naar verwachting eind mei besproken in de stuurgroep. Hierin zitten de betrokken wethouders, coporatiedirecteuren en de gedeputeerde.

De kosten voor het verminderen van de plancapaciteit zijn hoog. Onze insteken is te werken aan een financieel arrangement met meerdere partijen om de specifieke kosten van krimp te kunnen betalen.

4. Financiële consequenties / dekking

We hebben de financiële gevolgen voor de gemeentelijke van deze aanpak in beeld gebracht.

Voorziening treffen op de boekwaarde van gemeentelijke exploitaties

De berekeningen laten zien dat de boekwaarde van de gemeentelijke plannen die niet doorgaan circa € 5.000.000 bedraagt (per eind 2010).

Voor dit nadeel is in de jaarrekening 2010 een voorziening afwaardering bouwgrondexploitaties getroffen.

Welke restwaarde aan de gronden kan worden toegekend is nog onduidelijk.

In dit stadium is ook nog niet bekend welke investeringen nog nodig zijn om de plannen kwalitatief af te ronden of opnieuw in te richten. Daarvoor is via de jaarrekening 2010 geen voorziening getroffen.

De afwaardering van Elbrink en Kronenkamp wordt gedekt uit de genoemde voorziening in de jaarrekening 2010.

En tot slot is niet duidelijk in hoeverre gerekend mag worden op regionale of provinciale bijdragen ter compensatie van deze schade.

Te mislopen winst op gemeentelijke exploitaties.

Naast het treffen van een voorziening voor de boekwaarde van gemeentelijke plannen is ook sprake van het derven van verwachte positieve resultaten. Voor de gronden die de gemeente al in exploitatie heeft bedraagt dit ruim € 2.500.000 (per eind 2010). Deze winstverwachtingen zijn niet meegenomen in de gemeentelijke begroting. In financiële zin lijden we daarom geen directe schade.

Overige financiële consequenties voor de gemeente

Minder woningbouw heeft invloed op de verwachte bouwleges, capaciteit onroerend zaakbelasting en hoogte van de algemene uitkering.

Deze aspecten zijn nog niet onderzocht.

De marktpartijen zullen ook beseffen dat zij een eigen risico moeten dragen. De marktomstandigheden zijn anders dan een paar jaar geleden. Ook zij moeten soms hun plannen bijstellen en financieel afwaarderen. De gemeente wil zorgvuldig handelen om financiële gevolgen voor de gemeente van het bijstellen van de woningbouwplannen zo minimaal mogelijk te laten zijn.

5. Conclusie

De voortgangsrapportage woningbouw vaststellen volgens bijgaand besluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.G. Dekker.

Mr. H.L.M. Bloemen.

Raadsvoorstel benw2 voortgangsrapportage
woningbouwplannen

Raadsvergadering : 28 juni 2011

Agendanummer :

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2011

gelet op gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht en artikel 4:81, lid 1, Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. deze voortgangsrapportage woningbouwplannen vaststellen
2. het stoppen of wijzigen van de woningbouwplannen zoals vermeld voor kennisgeving aan te nemen
3. woningbouwontwikkeling in zoekzones wonen nog in zeer beperkte mate overwegen.
4. De latente plancapaciteit voor woningbouw ongedaan maken en dit meenemen bij het actualiseren van bestemmingsplannen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
28 juni 2011

de griffier,

de voorzitter,