

Bestedings- en verantwoordingsverslag ISV-project De Heuver

Algemene gegevens

Naam gemeente
Berkelland
Naam project
De Heuver Gelselaar, zaaknummer provincie 2011-000587
Investeringsstijdvak
2010 t/m 2016

Bestedingen

1a.	Verleend investeringsbudget (conform beschikking)	€ 374.044
1b.	Werkelijke bestedingen ten behoeve van ISV-project (na aftrek ontvangen opbrengsten)	1.900.271
1c.	Saldo (1a – 1b)	- 1.526.227
	Bijdrage uit gemeentelijke middelen (als 1c negatief is)	1.526.227

Verantwoording

Beschrijving voorwaarde(n) / verplichting(en) conform verleningsbeschikking
Volgens de beschikking betreft het project de herstructurering / transformatie van locatie De Heuver in Gelselaar, Dorpsstraat 21. De ontwikkeling omvat de realisatie van: - maximaal 5 nieuwbouw woningen (waarvan 2 tot maximaal € 233.000 en 3 vanaf € 233.000); - 2 woningen in de twee te restaureren boerderijen (vanaf € 233.000) Als verplichting voor de verlening vermeldt de beschikking: - De fysieke uitvoering van het project is uiterlijk gestart in 2011 - Het project dient in een aaneengesloten bouwstroom te worden uitgevoerd
Werkelijk behaalde resultaten (aantal woningen enz.)
Mede als gevolg van de economische crisis en de demografische ontwikkelingen is het woningbouwplan De Heuver de afgelopen jaren in omvang naar beneden bijgesteld. Oorspronkelijk was sprake van de bouw van 17 woningen. Bij de ISV aanvraag is dat al teruggebracht naar 5 nieuw te bouwen woningen. Op 4 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Gelselaar De Heuver 2011 gewijzigd vastgesteld. Daarin is de mogelijkheid tot de nieuwbouw van 3 woningen opgenomen. In de actuele grondexploitatiebegroting per 2017 gaan we daarom slechts uit van de verkoop van 3 ruime kavels. De markt hiervoor wordt in 2018 – naar het voorbeeld van pilotproject Beltrum – breed verkend. In het bestemmingsplan is in de boerderijen Dorpsstraat 21 en 27 de mogelijkheid tot een extra inpandige woning opgenomen. Op 19 juni 2012 is vergunning verleend voor de realisatie van een derde inpandige woning in de boerderij Dorpsstraat 27-29. Aan deze woning is het adres Dorpsstraat 31 toegekend. Voor het karakteristieke dorpsgezicht van Gelselaar is de instandhouding van de boerderij

Dorpsstraat 21 met schuren van monumentaal belang. Gelet op de hoge investeringslasten en de beperkingen aan het functionele gebruik is het nog niet gelukt om definitief overeenstemming te krijgen over de invulling. De opstallen en omliggende percelen zijn nog in eigendom van de gemeente.

Verklaring verschillen

Met het oog op een nieuwe aanvraag voor een bijdrage in de kosten van restauratie is – in goed overleg met medewerkers van de provincie – geconcludeerd dat het ISV project eerst financieel moet worden afgewikkeld. Het is bekend dat de beoogde doelstellingen met extra woningbouw nog niet geheel gerealiseerd zijn. Dat laat onverlet dat de gemeente hiervoor wel forse financiële inspanningen heeft geleverd. De agrarische locaties – die door gewijzigde milieuwetgeving op slot waren gezet - zijn verworven en overbodige bedrijfsopstallen zijn gesloopt. Ook de noodzakelijke ruimtelijke procedures zijn afgerond.

De gemaakte kosten ad € 1.900.271 liggen op het niveau van de ISV aanvraag (€ 1.943.588). De ingecalculeerde opbrengsten vallen echter door genoemde omstandigheden fors tegen. Bij de ISV aanvraag werd nog uitgegaan van een opbrengst voor de kavels van € 615.500 en voor de boerderij met opstallen € 575.000. Als het na gebleken behoefte tot realisatie van 3 nieuwe woningen komt, dan is de verwachte opbrengst voor de kavels en naastliggende agrarische gronden circa € 500.000. Volgens een taxatierapport van april 2017 bedraagt de waarde van boerderij Dorpsstraat 21 € 165.000.

De bijdrage op grond van de ISV bedraagt maximaal 50% van het subsidiabel tekort in de exploitatie. Uitgaande van volledige realisatie inclusief 3 nieuwe woningen zal het tekort circa € 1,2 miljoen bedragen (€ 1,9 miljoen al uitgegeven minus € 0,7 miljoen opbrengstverwachting). Dat tekort is dan nog afgezien van additioneel te maken kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

Ruimte voor opmerkingen / toegevoegde bijlagen

Hieronder wordt een financiële samenvatting van het project opgenomen, gevolgd door een toelichting:

Samenvatting financieel		
Op basis van beoordelingsgrondslag ISV projecten, brief provincie 15 april 2011		
	ISV aanvraag	Realisatie t/m 2016
Kosten		
Boekwaarde per 01-01-2010 (kosten minus MIG bijdrage € 125.000).	122.030	122.030
Aankopen	1.325.000	1.346.082
Onderzoeken	35.000	15.464
Bouw- en woonrijp maken inclusief verlichting	110.000	-
Sloopkosten	80.000	89.856
Planvoorbereiding	39.000	38.682
Beheer en financiering	232.558	297.738
Totaal subsidiabele kosten	1.943.587	1.909.852
Opbrengsten gemeente		
Gronduitgifte	615.500	2.750
Verkoop Dorpsstraat 21	400.000	-
Verkoop aanbouw	175.000	-
Subsidie haalbaarheid restauratie	5.000	6.832
Totaal opbrengsten	1.195.500	9.582
Subsidiabel tekort (saldo kosten minus opbrengsten)	748.087	1.900.271
Dekking van het tekort:		
ISV bijdrage maximaal 50%	374.044	374.044
Gemeente Berkelland	374.043	1.115.000
Boekwaarde volgens gemeentelijke jaarrekening 2016		411.227
Totaal dekking van het tekort	748.087	1.900.271

Bronvermelding gehanteerde cijfermateriaal

Hierboven is een samenvatting weergegeven van de financiële situatie van het project De Heuver per 31 december 2016. In de kolom "ISV aanvraag" zijn de cijfers opgenomen die ook in de provinciale beoordeling van de aanvraag zijn opgenomen. Deze beoordeling is onderdeel van de brief van de provincie van 15 april 2011, zaaknummer 2011-006054.

De kolom "Realisatie t/m 2016" geeft inzicht in het saldo van gerealiseerde uitgaven en opbrengsten. Deze cijfers sluiten aan op de verantwoording in de gemeentelijke jaarrekening 2016. Deze jaarrekening is 27 juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toelichting financiële situatie per eind 2016

Tot en met 2016 is aan projectkosten ruim € 1,9 miljoen gerealiseerd. Dat ligt op het niveau van de raming in de ISV aanvraag. Daarbij merken we op dat er nog geen uitgaven voor bouw- en woonrijp maken zijn gedaan. Dat hangt direct samen met de stagnatie in de verkoop van zowel het pand als de bedoelde kavels. Deze vertraging verklaart ook de hogere lasten voor beheer en financiering.

De realisatie van opbrengsten blijft fors achter bij de verwachtingen. In de ISV aanvraag werd voor de uitgifte van 4-5 kavels gerekend met 2.580 m² tegen € 225. Dat leidde tot een geraamde opbrengst voor kavels van € 580.500. Daarnaast is destijds voor de overblijvende agrarische gronden (1 ha) een opbrengst van € 35.000 geraamd. In de actuele begroting wordt nog gerekend met een opbrengst van € 416.250 bij verkoop van 3 kavels van 750 m² en € 85.000 voor 1,70 ha agrarische grond. In de loop van 2018 wordt in nauwe samenwerking met betrokkenen uit Gelselaar onderzoek verricht naar de lokale woningmarkt. Mede op basis daarvan zal bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden over de verdere ontwikkelkansen van de betreffende woningbouwkavels, ook afgezet tegen andere locaties in Gelselaar.

Ook de verwachtingen rond de verkoop van de boerderij met aanhorigheden zijn begrotingstechnisch fors bijgesteld. In de ISV aanvraag werd nog uitgegaan van een opbrengst van € 575.000. Een globale taxatie (eind 2015) gaf - mede gelet op de mogelijkheden en de noodzaak van aanzienlijke investeringen - een opbrengstverwachting van circa € 185.000 plus € 20.000 als het perceel rond de boerderij kan worden vergroot. In april 2017 is een definitief taxatierapport uitgebracht. Daarin is de marktwaarde voor de boerderij met 4.000 m² grond getaxeerd op € 165.000. Zie ook hetgeen hierover onder Herontwikkeling is opgenomen.

Conclusie ten aanzien van het subsidiabel tekort in de exploitatie

Per saldo is eind 2016 € 1,9 miljoen geïnvesteerd in het verplaatsen en aankopen van de voormalige boerderijfunctie in de kern van Gelselaar. Deze investering is mede gedekt door de verleende ISV bijdrage van € 374.044. Door de tegenvallende verkoopresultaten - als gevolg van de economische crisis en demografische ontwikkelingen - is vanuit de gemeente al een bedrag van € 1.115.000 bijgedragen in het tekort van de exploitatie. De boekwaarde die per eind 2016 nog op het complex rust bedraagt € 411.227. Dit bedrag is het saldo van de investeringen van € 1.900.271 minus de provinciale ISV bijdrage en gemeentelijke bijdragen.

Uitgaande van volledige realisatie met drie nieuwe woningen en verkoop van de boerderij kan in theorie nog circa € 0,7 miljoen opbrengst worden gerealiseerd. Nog afgezien van additionele kosten voor bouw- en woonrijpmaken komt het exploitatietekort dan uit op € 1,2 miljoen (€ 1,9 -/- € 0,7 miljoen). De bijdrage vanuit de ISV gelden blijft daarmee ruimschoots onder de 50% van het financieel tekort.

Mogelijke herontwikkeling kavels en bestaande boerderij

Gelet op de genoemde demografische ontwikkelingen is de realisatie van 3 kavels onzeker. Afgelopen periode is een bouwplan voor 3 woningen aan de Schoolstraat in Gelselaar geschrapt. Daarmee werd het mogelijk een ander bestaand karakteristiek pand aan de Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar in te vullen met enkele woonruimtes voor starters. De markt voor 3 ruime vrijstaande woningen op plan De Heuver is beperkt. Berkelland kent op gemeenteniveau nog een overschot aan woningbouwplannen ten opzichte van het contingent volgens de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

In oktober 2017 zijn de Structuurvisies Wonen voor de kernen Borculo, Neede en Ruurlo vastgesteld. Daarin wordt de visie op mogelijke woningbouw vertaald in een ruimtelijk kader voor toekomstige bestemmingsplannen. Voor Gelselaar en de overige kleine kernen wordt in de loop van 2017 eerst een project gestart naar het voorbeeld van pilot Beltrum. Daarbij wordt met externe ondersteuning en inbreng van bewoners de lokale woningmarkt (vraag en aanbod) in beeld gebracht. De uitkomsten daarvan zullen als basis gebruikt worden voor het opstellen van een ruimtelijke visie op het thema Wonen voor de kleine kernen.

De geraamde investeringskosten in de bestaande boerderij zijn niet in bovenstaande cijferopstelling meegenomen. Op basis van een uitgevoerd onderzoek naar de haalbaarheid van herontwikkeling tot een groepsaccommodatie met logiesfunctie is wel een eerste verkenning opgesteld van de bouwkundige kosten. De noodzakelijk geachte investering bedraagt circa € 820.000 (exclusief omzetbelasting). Daarvan heeft circa € 540.000 betrekking op kostenposten die nauw samenhangen met het cultuurhistorische karakter van het pand. Voor de goede orde: dit is exclusief de overeen te komen koopsom en aankoopkosten.

Een meer reële optie lijkt te zijn dat de boerderij een invulling krijgt met 2 woningen, zoals ook beoogd bij de aanvraag voor ISV subsidie. De verwachting is dat de noodzakelijke investeringen in het pand in dezelfde ordegrootte zullen liggen als bij verbouw tot groepsaccommodatie. Nader onderzoek zal daarover uitsluitel moeten geven. Duidelijk is wel dat het in stand houden van de boerderij, de schuur en de tussenliggende vaaltschuur aanzienlijke restauratiekosten met zich meebrengt. In goed overleg met een potentiële ontwikkelaar worden de plannen op haalbaarheid onderzocht. Daarbij zal een beroep gedaan worden op de provinciale subsidiemogelijkheden op basis van de Regels Ruimte voor Gelderland 2016, onderdeel Functioneel gebruik erfgoed.

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

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.