



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
21 april 2015	RV/15/00532	5

Voorstel ingebracht door M. Douma
Portefeuillehouder H. de Ronde
Begrotingsprogramma Wonen
Beheerproduct BP0900

Onderwerp **Bouwen voor de behoefte: Herijking
prioriteitstelling woningbouw 2015**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

- 1. De notitie "Bouwen voor behoefte" vast te stellen en het college opdracht te geven de maatregelen in de notitie uit te voeren.**
- 2. De boekwaarde van het project Maurik West Mariënborg terug te ramen naar agrarische waarde en het bedrag van de restant boekwaarde van € 1.396.425 in principe te dekken uit de voorziening voor verwachte verliezen.**
- 3. Over de boekwaarde per 1 januari 2015 geen rente toe te rekenen.**

Samenvatting van het voorstel

De gemeente maakte regionale afspraken over het aantal woningen dat we in de periode 2010 tot 2020 op mogen nemen in bestemmingsplannen. Dat aantal is nagenoeg bereikt. We stellen u voor om vooruit te lopen op nieuwe regionale afspraken. Dat doen we omdat we verwachten dat de regionale afspraken nog enige tijd op zich laten wachten en we willen voorkomen dat we daardoor niet op tijd woningen bestemd hebben die in de behoefte voorzien. Plannen waaraan behoefte is zetten we door. Ook zorgen we er voor dat we plannen waaraan geen behoefte is op termijn kunnen aanpassen. Voor het plan Maurik West waar we grondpositie hebben, stellen we voor dat plan niet door te zetten omdat er al te veel plannen met een directe bouwtitel in het deelgebied Maurik zijn. Voor de gemeente betekent dat dat we de boekwaarde voor Maurik-West moeten afwaarderen. In de deelgebieden Lienden en Buren zetten we de plannen in afgeslankte vorm door. Op die manier zorgen we er voor dat we al wel inspelen op de werkelijke behoefte aan woningen in de gemeente Buren.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

In 2011 spraken we met de regio en de provincie af dat we in de periode 2010 tot 2020 maximaal 1.040 woningen mochten hebben in harde plannen. We deden dat in het Kwalitatief Woningbouwprogramma III (KWPIII). Op dit moment benaderen we de 1.040 woningen in harde plannen. Dat houdt in dat we bij de ontwikkeling van nieuwe plannen een risico lopen dat we over de grenzen van de lopende afspraken heen gaan.

Bij beroepen tegen de woningbouwplannen vraagt de Raad van State om een onderbouwing van de behoefte. Ze doen dat aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Per oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Met de ladder legt de wetgever de gemeente op om woningbouwplannen alleen te ontwikkelen als daar een aantoonbare behoefte voor bestaat. Daarbij kijken zij uitdrukkelijk naar de regionale afspraken.



De provincie wil nieuwe afspraken maken voor de periode 2015-2025. De provincie nam dat ook als uitgangspunt op in haar Omgevingsvisie. Andere gemeenten in de regio zijn hier op dit moment nog terughoudend in. Voor de gemeente Buren zijn nieuwe afspraken van belang om te kunnen bouwen naar behoefte. We stellen u daarom voor om vooruitlopend op nieuwe afspraken met de regio toch verder te gaan met een aantal ontwikkelingen. Daarbij is het uitgangspunt van de gemeente Buren dat we "bouwen naar behoefte". We sluiten zo aan bij een van de doelen van de Woonvisie Buren 2014 – 2020: "We willen dat mensen die in de gemeente Buren wonen of daar willen wonen nu en in de toekomst kunnen wonen waar zij willen."

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het doel van dit stuk is woningen te bouwen naar behoefte van de Burense bevolking. We willen bereiken dat er in de verschillende kernen en het buitengebied voldoende aanbod is in zowel hoeveelheid als soort woningen. Dat doen we op de volgende manier:

- a. Harde plannen (plannen met een directe bouwtitel) kunnen gewoon worden ontwikkeld. We geven aan de ontwikkelaars en particulieren al wel een "winstwaarschuwing" af. Daarbij geven wij aan dat de bestaande plancapaciteit niet voor altijd in stand blijft, maar dat ze moeten aantonen dat ze daadwerkelijk gebruik maken van die plancapaciteit.
- b. Zachte plannen (plannen waarover in meer of mindere mate afspraken zijn, maar nog geen bestemmingsplan is vastgesteld) stoppen we of zetten we in afgeslankte vorm door. We willen in de deelgebieden waar te weinig gebouwd wordt al wel ontwikkelingen toestaan, maar kiezen er voor niet de volledige capaciteit vanuit de behoefte in te vullen.

In de bijgevoegde notitie "Bouwen voor behoefte" pasten wij deze uitgangspunten verder toe. Het uitgangspunt daarbij is dat we willen bouwen voor de behoefte en nu vooruit moeten lopen op die regionale afspraken, zodat we geen tijd verliezen met het ontwikkelen van een beleidskader op het moment dat die afspraken gemaakt worden. We kunnen daarop vooruit lopen, omdat we er van uit gaan dat het bouwen voor de lokale behoefte in die afspraken minimaal in stand blijft.

Op dit moment bespreken we in de regio de nieuwe afspraken over de verdeling van woningen in de periode 2015 tot 2025. Het is niet duidelijk wat deze afspraken uiteindelijk zullen inhouden voor de gemeente Buren. In verband met de brede discussie in de regio over de verdeling van de woningen kunnen we geen inschatting maken wanneer de regionale woonagenda (waarin de verdeling van de nieuwe aantallen woningen wordt opgenomen) wordt vastgesteld.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

We lopen vooruit op nieuwe regionale afspraken. Waarom we dat doen, staat vermeld in de notitie "Bouwen voor behoefte". Als de regionale afspraken niet of anders tot stand komen dan nu voorzien, lopen we het risico dat bestemmingsplannen de eindstreep niet halen. We beperken dat risico door alleen die plannen op te pakken die duidelijk in de behoefte aan woningen voorzien. Ook zorgen we er voor dat we niet alle ruimte invullen, zodat we ook nog in de komende jaren in de woonbehoefte kunnen voorzien.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als u dit voorstel niet overneemt, kunnen we geen plannen meer in procedure nemen. We benaderen nu immers de afgesproken 1.040 woningen in plannen. Op dat moment ontstaat er een gat in de woningbouwstroom en bouwen we dus niet naar behoefte. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat we na de vaststelling van de regionale woonagenda en de afstemming daarover met de provincie, de keuze moeten maken om plannen op termijn weg te bestemmen. Op dat moment is het belangrijk dat we nu al een winstwaarschuwing afgegeven hebben. Als we dat nu niet doen, neemt het risico op schade voor de gemeente toe.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, het afwaarderen van Maurik West is een begrotingswijziging. Woningbouw in plan Maurik West / Mariënborg voorziet niet in een behoefte. Het project wordt stop gezet. Tegenover de boekwaarde van het project staat een voorziening voor verwachte verliezen. Omdat ook op termijn geen woningbouw zal plaatsvinden en de boekwaarde afgeboekt wordt ten laste van de

voorziening, stellen wij voor geen rentelasten te berekenen over de boekwaarde per 1 januari 2015.

Het doorzetten van de plannen en geven van een winstwaarschuwing heeft op dit moment geen consequenties voor de begroting.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Zie notitie "Bouwen voor behoefte":

- De harde plannen in de gemeente kunnen gewoon ontwikkeld worden. We geven aan de ontwikkelaars en particulieren al wel een "winstwaarschuwing" af.
- Voor de zachte plannen kijken we naar een manier waarop we wel kunnen starten met de ontwikkeling van het plan, maar dan op zodanige wijze dat het aansluit op de al eerder beschreven woningbehoefte. We willen in de deelgebieden waar te weinig gebouwd wordt al wel ontwikkelingen toestaan, maar kiezen er voor niet de volledige capaciteit vanuit de behoefte in te vullen. Dat houdt in dat we bij zachte plannen voor een beperkte woningbouwontwikkeling kiezen. We geven daarbij nu voorrang aan de lopende projecten in de deelgebieden Lienden en Buren. Projecten die zich al in zo'n vergevorderd stadium bevinden dat we ze wel door moeten zetten, zetten we door. We laten de ontwikkelaar daarbij wel duidelijk weten welke risico's er aan het ontwikkelen van het plan zitten. Bij de verdeling van de plannen over de kernen sluiten we daarbij zo veel mogelijk aan op de woonvisie die de gemeente Buren in februari 2014 vaststelde. Dat houdt in dat we in de grotere kernen ook bouwen voor de toekomstige behoefte en in de kleinere kernen alleen voor de directe vraag uit die kern.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Zie notitie. Het is nog niet duidelijk op welk moment er regionale afspraken gemaakt worden en deze worden afgestemd met de provincie. Op het moment dat daar meer duidelijkheid over bestaat, informeren we u daar uiteraard over.

8. Financiën

Dit voorstel heeft financiële gevolgen: gevolgen voor de korte termijn en mogelijke gevolgen bij de uitvoering op de lange termijn.

Voor de korte termijn is er sprake van een financieel risico en een fors direct financieel gevolg. Het directe financieel gevolg heeft betrekking op het stoppen van Maurik-West. Het financieel risico bestaat uit de kosten die we maken voor het doorgaan met projecten waarvan onzeker is dat ze de eindstreep zullen halen.

In de notitie staat dat de geplande woningbouw in plan Maurik West / Mariënborg niet voorziet in de behoefte. Ook als er wel regionale afspraken zijn gemaakt, zal deze behoefte niet bestaan. Wij stellen voor deze locatie niet te ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van een deel van deze grond. Dit betekent dat de boekwaarde van de grond niet terugverdiend wordt door grondverkoop. De waarde van de grond daalt naar agrarische waarde. Dit is €144.325. De gemaakte kosten die de agrarische waarde te boven gaan moeten in dat geval worden afgeboekt. Het gaat om een bedrag van €1.396.425. De gemeenteraad stelt de hoogte van de voorziening verwachte verliezen pas bij de jaarrekening vast. We stellen nu voor om het verlies in principe te dekken uit de voorziening verwachte verliezen en het formele besluit daarover bij de jaarrekening te nemen.

De waarde van de agrarische grond is € 144.325. De rentelasten bedragen 4% = € 5.773 per jaar. Dit bedrag nemen wij mee bij de 2e Burap 2015.

Daarnaast bestaat er een risico, dat de plannen waar we nu mee verder gaan niet kunnen realiseren omdat er bezwaar tegen gemaakt wordt. Dat risico ligt bij de ontwikkelaar. Dat geldt dan ook voor het plan Teisterbant in Kerk-Avezaath waar we zelf grondeigendom hebben. We beperken dat risico uiteraard wel door aan te sluiten op de behoeftcijfers uit de woningmarktthermometer. We gaan er van uit dat de afspraken met de regio en provincie er minimaal toe leiden dat we mogen bouwen voor die behoefte en de plannen waar we mee door gaan, na de vaststelling van de regionale afspraken zullen passen binnen die afspraken. Het risico

dat we plannen niet mogen opnemen in bestemmingsplannen die voorzien in de behoefte is zeer klein. Wel bestaat er een risico dat we daarmee moeten wachten totdat er regionale afspraken zijn gemaakt.

De mogelijke gevolgen voor de lange termijn treden pas op als we daadwerkelijk plannen wegbestemmen. Met dit voorstel beperken we het risico op die gevolgen. We stellen immers voor om partijen met harde plancapaciteit een brief te sturen met de aankondiging dat we woningen op termijn moeten wegbestemmen als ze niet gaan bouwen. We kiezen er zeer bewust voor om dat op langere termijn pas te gaan doen. Dat doen we om ons als een betrouwbare overheid te gedragen, maar ook om financiële risico's te verkleinen. Het wegbestemmen is een grond voor planschade. Op het moment dat je het wegbestemmen aankondigt en de ontwikkelaar desondanks niet bouwt is er sprake van een zogenaamde risicoaanvaarding van de ontwikkelaar en verdwijnt daarmee de grondslag voor planschade.

Buiten planschade kunnen ontwikkelaars ons ook aansprakelijk stellen voor schade uit wanprestatie omdat we de overeenkomst die we met ze sloten niet nakomen. Ook stoppen met de onderhandelingen over een overeenkomst kan tot schadeclaims leiden. Omdat we nu nog niet stoppen met de uitvoering van de gesloten overeenkomsten, maar slechts aankondigen dat we dat gaan doen als blijkt dat de woningen niet voorzien in de behoefte doet die schade zich nu niet voor. Voor de onderhandelingen die nog niet hebben geleid tot een anterieure overeenkomst, verwachten we dat er geen sprake is van een zodanige precontractuele fase dat wij ons niet mogen terugtrekken. Het risico dat we daarbij lopen is dus klein.

9. Communicatie

Na de vaststelling van het besluit, start het college met de communicatie daarover met de verschillende partijen. In regionaal verband gaan we verder met de onderhandelingen voor de regionale woonagenda. Daarnaast werkt het college het besluit uit, waarbij dat ook met de desbetreffende partijen wordt besproken. Waar we voorlopig geen planvorming toestaan, leggen we dat uit.

Omdat we op dit moment te maken hebben met een voorlopig besluit, communiceren we de keuzes per plan in eerste instantie uitsluitend met de betrokken partijen. Samen met hen bekijken we op welke manier we het besluit kunnen uitvoeren en op welke manier we daarover kunnen communiceren.

10. Burgerparticipatie

Op dit moment nemen we een besluit op hoofdlijnen. De overgrote meerderheid van de woningen in Buren worden gebouwd door ontwikkelaars. Met hen voerden we gesprekken over de manier waarop hun plan kan voorzien in de behoefte aan woningen in de gemeente Buren (zie achtergrondinformatie).

11. Deregulering

Er is geen sprake van regulering of deregulering.

12. Achtergrondinformatie

- Woonvisie
- Woningmarktthermometer
- Verslagen gesprekken met ontwikkelaars

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Notitie "Bouwen voor behoefte"

Inlichtingen bij:

Naam	M. Douma
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
21 april 2015	RV/15/00532	5

Onderwerp Herijking prioriteitstelling woningbouw 2015

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2015;

besluit:¹

1. de notitie Bouwen voor behoefte vast te stellen en het college opdracht te geven de maatregelen in de notitie uit te voeren.
2. De boekwaarde van het project Maurik West Mariënborg terug te ramen naar agrarische waarde en het bedrag van de restant boekwaarde van € 1.396.425 te verwerken bij de jaarrekening 2014.
3. Over de boekwaarde per 1 januari 2015 geen rente toe te rekenen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 april 2015

De griffier,


G. van Droffelaar

De voorzitter,


J.A. de Boer MSc

¹ Geamendeerd besluit

Mondeling amendement van de voorzitter ter zake van agendapunt 5 Bouwen voor de behoefte:
Herijking prioriteitstelling woningbouw 2015 (RV/15/00532)

De raad van de gemeente Buren in openbare vergadering bijeen op 21 april 2015;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2015;

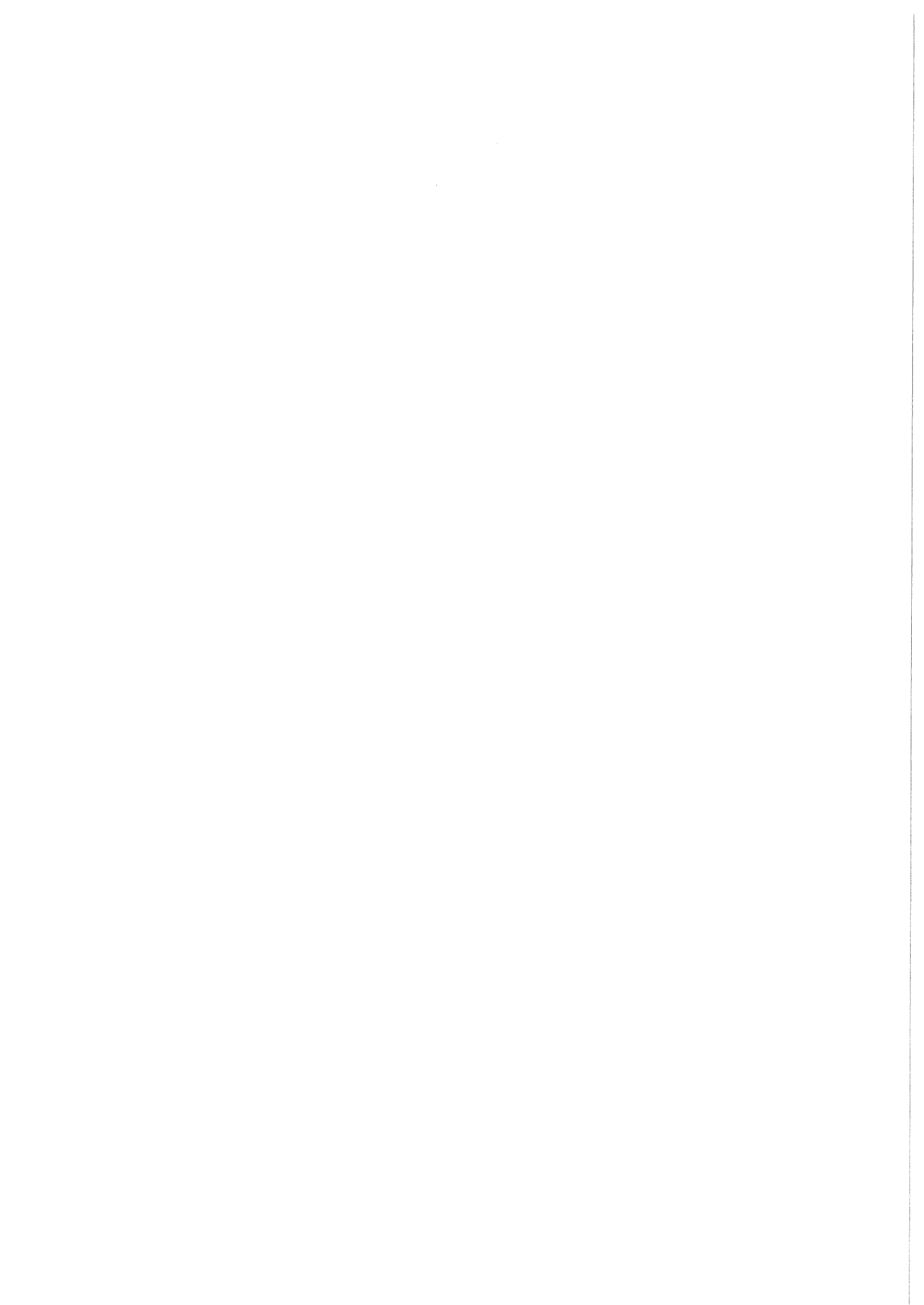
Gelet op de beraadslagingen;

Besluit punt 2 van het voorliggende ontwerpraadsbesluit als volgt te wijzigen:

de zinsnede 'in principe te dekken uit de voorziening voor verwachte verliezen' te wijzigen in
'te verwerken bij de jaarrekening 2014'.

En gaat over tot de orde van de dag





Motie van de fracties van VVD, PCG, CDA, Gemeentebelangen, PvdA, PvdD, D66 terzake van het raadsvoorstel Bouwen voor behoefte: Herijking prioriteitstelling woningbouw 2015:

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2015:

Kennis genomen van de beraadslagingen;

Overweegt dat de regionale woonagenda naar verwachting dit najaar wordt vastgesteld;
Stelt vast dat alle raadsfracties bouwen naar behoefte in de kleine kernen en flexibiliteit hierbij hoog in het vaandel hebben staan;

Roept het college op:

Na de uitkomsten van de regionale woonagenda – maar uiterlijk 1 januari 2016 - terug te komen bij de raad met een uitwerkingsvoorstel hoe om te gaan met nieuwe woningbouw initiatieven in de kleine kernen.

moogelijk te maken

En gaat over tot de orde van de dag.

VVD

[Handwritten signature]
PvdA

[Handwritten signature]
PvdD

[Handwritten signature]
GB

[Handwritten signature]
PCG

[Handwritten signature]

D66

[Handwritten signature]
CDA

