gemeente Oude IJsselstreek

Memo	**BIJLAGE 1**
Aan:	Gemeenteraad Oude IJsselstreek
Cc:	
Van:	College van B&W
Datum:	17 mei 2013
Kenmerk:	13ini01088
Onderwerp:	**BIJLAGE 1** lokale voortgang en beslispunten regionale woonvisie Oude IJsselstreek

Geachte leden van de gemeenteraad Oude IJsselstreek,

In dit memo brengt het college van B&W u graag op de hoogte van de stand van zaken rondom de regionale woonvisie. Daarnaast wordt u meegenomen in de stand van zaken rondom een aantal projecten/grondcomplexen, de financiële gevolgen en de benodigde besluitvorming.

1. Stand van zaken regionale woonvisie, 2 jaar later

Zoals ieder jaar worden de kwantitatieve woningbouwcijfers bijgehouden. Hoeveel woningen zijn er gesloopt, opgeleverd en wat is de verwachting voor de komende tijd? Samengevat zijn de cijfers als volgt:

Berekening max toegestane capaciteit	
Capaciteit 2010-2020	685
- Netto toevoeging 2010	78
- Netto toevoeging 2011	186
- Netto toevoeging 2012	153
- In aanbouw per 1-1-2013	28
- In aanbouw maar ligt stil	22
Nog netto toe te voegen woningen 2013-2020	**218**

Berekening Bruto restcapaciteit	
Netto restcontingent 2013-2020	218
Bruto sloop vogelbuurt	241
Reeds gesloopt	-6
Nog bruto toe te voegen woningen 2013-2020	453
maximaal toegestane capaciteit 130%	**589**

Sinds de regionale woonvisie (januari 2011) is vastgesteld heeft de gemeente Oude IJsselstreek flink gewerkt om de plancapaciteit terug te dringen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft ervoor gekozen om hiervoor zoveel mogelijk het informele traject te bewandelen. Zo zijn er met verschillende partijen (ontwikkelaars en particulieren) gesprekken gevoerd over de mogelijkheden om de capaciteit terug te brengen. Daarnaast zijn de volgende vier projecten inmiddels aan de gemeenteraad voorgelegd:

1. Het Anker te Ulft
2. 3e speelveld Varsselder
3. Afwikkelingen rondom MFA de Rietborgh Terborg
4. Lenteleven en gemeentewerf Gendringen + voormalige brandweerkazerne Ulft

Om de plancapaciteit verder terug te kunnen brengen is nog besluitvorming noodzakelijk voor de volgende projecten:

1. Centrumplan Ulft
2. Schoollocatie de Dobbelsteen Ulft
3. Hutten-Zuid fase 2 en 3 (Keurkamer, het voormalige Atag-terrein)
4. Biezenakker Ulft
5. Hutten-Noord (Het Gietelinck/DRU Industriepark) Ulft
6. Essenkamp fase 2 Varsseveld (Hummeltje/Tummeltje)

In paragraaf 2 wordt verder ingegaan op de stand van zaken rondom deze projecten en de gevraagde besluitvorming.

Nadat besluitvorming over bovenstaande projecten is genomen dan ziet de plancapaciteit per 1-1-2013 er als volgt uit:

kern	rest plancapaciteit
Gendringen	4
Silvolde	16
Terborg	103
Ulft	390
Varsseveld	34
Kleine kernen + Buitengebied	103
Totaal	650

Gelet op de maximaal toegestane plancapaciteit zoals bovenstaand weergegeven (589 woningen) is de rest plancapaciteit van 650 woningen nog aan de hoge kant. Gelet op de marktomstandigheden, het huidige in aanbouw zijnde woningen en het nog maar beperkt aantal aangevraagde vergunningen in de afgelopen twee jaar, kiest het college er op dit moment voor om de capaciteit niet verder terug te brengen en daarbij de markt zijn werk te laten doen. Desalniettemin is in de risicoparagraaf wel rekening gehouden met een bedrag aan “restrisico’s” om eventueel ingrijpen financieel mogelijk te maken.

2. Stand van zaken projecten

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven acht het college het wenselijk om de gemeenteraad voor een aantal projecten om besluitvorming te vragen. Alvorens in te gaan op de beslispunten vindt het college het belangrijk u op de hoogte te brengen van de stand van zaken en de (bijgestelde) visie voor een aantal plannen.

1. *Centrumplan Ulft*

Voor het centrumplan Ulft is in 2005 een ontwikkelovereenkomst gesloten met Planoform vastgoedontwikkeling, inmiddels VolkerWessels Vastgoed. In deze en verdere uitwerkingsovereenkomsten zijn de volgende fases vastgesteld:

1. Smeltkroes; inclusief herinrichting openbare ruimte Kerkstraat – Kennedyplein.
2. Supermarkt Veldstraat; inclusief realisatie van voldoende parkeergelegenheid.
3. De Blenk; inclusief herinrichting openbare ruimte en realisatie van voldoende parkeergelegenheid.
4. Kop Deken Nijkampstraat.
5. Tweede Pastorie

Ontwerp SupermarSmeltkroes te Ulft

Fase 1 is inmiddels afgerond en voor fase 2 ligt in juni het bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
Voor fase 3 en 4 stonden respectievelijk 67 en 12 woningen gepland. Op dit moment zijn er gesprekken gaande om te bekijken om een alternatief plan te ontwikkelen voor de Blenk. Momenteel kan nog niet exact worden aangegeven hoe de plannen eruit komen te zien, daar de onderhandelingen nog lopen. Wel kan geconcludeerd worden dat, gelet op de beperkte behoefte aan appartementen de 67 woningen op de Blenk niet zullen worden gerealiseerd.

2. Schoollocatie de Dobbelsteen Ulft

Deze locatie maakt onderdeel uit van de Vogelbuurt en wordt na beëindiging van het onderwijs eigendom van de gemeente. Het college stelt voor om de oorspronkelijk geplande 19 woningen niet te realiseren en naar een alternatieve invulling te zoeken. Aangezien de gebouwen op dit moment nog in gebruik zijn zal op een later moment met o.a. omwonenden vanuit het principe van het wijkgericht werken worden gezocht naar een alternatieve invulling.

Basisschool de dobbelsteen in Ulft

3. Hutten Zuid fase 2 en 3 (Atag/ Keurkamer)

Het plandeel Hutten Zuid bestaat uit vier fasen. De woningbouw op fase 1 en 4 zijn gerealiseerd. Voor fase 2 en 3 zijn nieuwe afspraken gemaakt met ontwikkelaar Lingeveste beheer BV. De gemeente heeft principeovereenstemming bereikt met Lingeveste over de ontwikkeling voor deze beide fases. In de basis komt het erop neer dat fase twee (tussen Bongersstraat en Oude Ijssel) conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan wordt gerealiseerd. In fase drie (Keurkamer, het voormalige Atag-terrein) zal Lingeveste in principe afzien van ontwikkeling, mede gelet op de geplande weg in het kader van het verkeerscirculatieplan voor het centrum van Ulft. Wel wil het college de optie open houden om in plaats van de oorspronkelijk 86 geplande woningen in de toekomst eventueel 36 woningen te realiseren. Mochten deze woningen worden gerealiseerd dan behoudt Lingeveste wel het recht van eerste koop van bouwrijpe kavels. Hiervoor is inmiddels ook een ruimtelijke haalbaarheidstudie gemaakt om te beoordelen of het aantal woningen gerealiseerd kan worden. Vooralsnog zijn deze 36 woningen niet opgenomen in de resterende plancapaciteit tot 2020.

De afspraken met Lingeveste worden momenteel vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Zodra deze overeenkomst is afgerond zal het bestemmingsplan voor fase 2 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

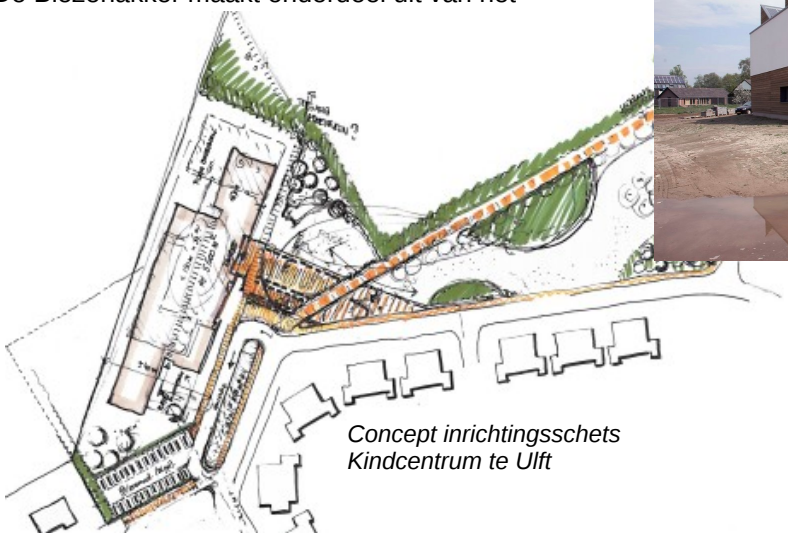
Inrichtingsschets Hutten Zuid fase 3 (keurkamer/Atag)

Stedenbouwkundig plan Hutten Zuid fase 2

4. Biezenakker Ulft

De Biezenakker maakt onderdeel uit van het Vogelbuurt Biezenakker. Naast uitbreiding op de Biezenakker behelst het masterplan de herstructurering van de Vogelbuurt, en de ontwikkeling van een kindcentrum (voorheen MFA). In de Vogelbuurt worden op dit moment ca. 240 woningen gesloopt, waarvan er ca. 150 woningen worden teruggebouwd. Deze verdunningsopgave is onder andere opgevangen in het deelplan de Bomenbuurt. Waar o.a. 39 woningen in het betaalbare segment zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn er in de Bomenbuurt nog 22 woningen in de vrije sector te koop. Gelet op de grote ruimtelijk opgave in Ulft op inbreidingslocaties (o.a. centrum, Gietelinck en Hutten Zuid) stelt het college van B&W voor om de uitbreidingen voor de wijk de biezenakker niet verder voort te zetten. Ter afronding van de wijk vindt nog wel de ontwikkeling van het kindcentrum plaats. In het kindcentrum zal plaats zijn voor o.a. De fusieschool De Dobbelsteen/St. Antonius en Humanitas (peuterspeelzaal, kinderopvang en de buitenschoolse opvang).

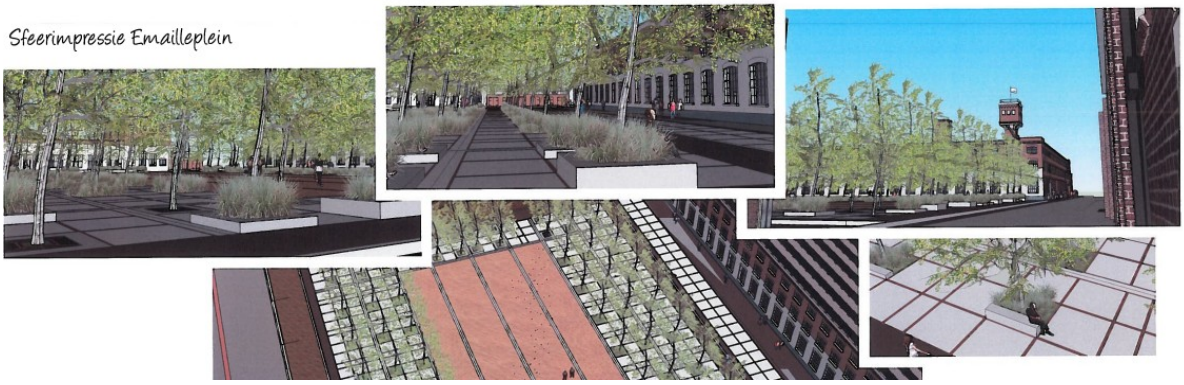
Opgeleverde woningen in de Bomenbuurt te Ulft



Concept inrichtingsschets Kindcentrum te Ulft

5. *Het Gietelinck/DRU Industriepark Ulft*

In 2011 heeft u, de raad van de gemeente Oude IJsselstreek, de nieuwe gebiedsvisie voor ondermeer het DRU Industriepark vastgesteld. Deze visie heeft er onder andere toe geleid dat het aantal woningen met 80 tot 100 wordt teruggebracht. Inmiddels is de gebiedsvisie verder uitgewerkt en is het bestemmingsplan gereed om ter besluitvorming aan u voor te leggen. Tijdens de raadsvergadering van 27 juni a.s. wordt u dan ook eveneens verzocht om dit bestemmingsplan vast te stellen. Doordat er op een aantal plaatsen minder woningen worden gerealiseerd worden er een aantal pleinen ingericht.



6. Essenkamp fase 2 Varsseveld (hummeltje/tummeltje)

In de bestaande woonwijk de Essenkamp in Varsseveld heeft de gemeente twee locaties voor woningbouw bestemd, Essenkamp fase 1 en 2. Fase 1 is volop in ontwikkeling, op deze locaties zijn inmiddels 4 van de 16 woningen gerealiseerd. Voor de 2e locatie, Essenkamp fase 2, stonden oorspronkelijk 8 woningen gepland. Het college van B&W stelt voor om deze 8 woningen vooralsnog niet te realiseren. Maar te heroverwegen, zodra het oude gedeelte van de wijk de Essenkamp aan revitalisering toe is. De huidige locatie is momenteel in gebruik als kinderopvang/ peuterspeelzaal.

Essenkamp fase 1 te Varsseveld

3. Financiële gevolgen woonvisie

In het kader van de regionale afspraken over woningbouwcapaciteit moet de gemeente de plancapaciteit voor de woningbouw terugbrengen. Berekend is dat de gemeente hiermee een financieel risico loopt van € 26.300.000,--. Ter afdekking van mogelijke risico's in de komende jaren is in de jaarrekening 2011 een voorziening woonvisie gevormd van € 11.800.000,-- en een risicobedrag van € 4.720.000,-- opgenomen ter bepaling van het weerstandsvermogen. In het boekjaar 2012 zijn de projecten het Anker, 3e spelveld in Varsselder, projecten i.v.m. uitbouw gemeentehuis (Lenteleven/Waalstraat en oude brandweerkazerne Ulft en Gendringen) en het MFA de Rietborgh aan de raad voorgelegd. Hiervoor is
€ 2.017.720,-- afgeboekt van de verliesvoorziening woonvisie, zodat nog € 9.782.280,-- resteert. De genomen besluiten zijn weergegeven in onderstaande tabel:

complex	naar investerings lijst	Consequenties verliesvoorziening woonvisie
het Anker		915.368
Rietborgh/Wienwaarden	900.000	94.698
Derde speelveld Varsselder (v.d. Pavert		460.000
Lenteleven (Ivm gemeentehuis, brandweerkazernes etc.)	807.976	364.584
Waalstraat		183.070
Totaal	**1.707.976**	**2.017.720**

In juni 2013 worden ook herziene grondexploitaties van de projecten Hutten-Noord (het Gietelinck), Hutten-Zuid en Centrumplan Ulft aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Deze nieuwe/herziene grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening in paragraaf 10.5 (Paragraaf Grondbeleid). Naast afboekingen op gronden in exploitatie waarvoor een beroep zal worden gedaan op de verliesvoorziening woonvisie zal er ook afboeking plaats vinden op het project Biezenakker II (Ulft

Noord) en is het project schoollocatie Dobbelsteen Ulft, binnen het project Vogelbuurt, opgenomen onder de risico's. Ook de 2e fase van het Essenkampterrein (Hummeltje/Tummeltje) in Varsseveld is onder de risico's woonvisie opgenomen.
In totaal wordt voorgesteld om op deze projecten een bedrag af te boeken ten laste van de verliesvoorziening woonvisie van € 11.636.843,-- Voor het Centrumplan Ulft wordt voorgesteld de kosten voor bouw- en woonrijp maken op te nemen op de investeringslijst. (zie onderstaande tabel)

Project	naar investerings lijst	Consequenties verliesvoorziening woonvisie	Financiële risico's
Centrumplan Ulft	2.100.000		
Schoollocatie Dobbelsteen Ulft			194.659
Hutten Zuid 3e fase		3.562.850	
Biezenakker		2.516.143	
Het Gietelinck		5.557.850	
Hummeltje/Tummeltje Varsseveld			345.000
Restrisico's			2.500.000
Totaal	**2.100.000**	**11.636.843**	**3.039.659**

Het verloop van de totale verliesvoorziening woonvisie is opgenomen in onderstaande tabel. In totaal is een bedrag nodig van € 13.654.563,-- om de financiële gevolgen van de woonvisie af te kunnen dekken. In de jaarrekening 2011 was al een verliesvoorziening opgenomen van € 11.800.000,-- Deze voorziening zal dan ook opgehoogd worden met € 1.845.563,--

verloop verliesvoorziening woonvisie	
Verliesvoorziening	11.800.000
Reeds afgeboekt	2.017.720
Restant verliesvoorziening	**9.782.280**
Benodigd (zie bovenstaand overzicht)	11.636.843
Aanvulling	1.854.563
Totaal verliesvoorziening woonvisie	**13.654.563**

Het totaal van de afwikkeling woonvisie ziet er dan als volgt uit.

Totale financiële consequenties	Reeds afgewikkeld	Nog te gaan	totaal
Investeringslijst	3.807.976		3.807.976
consequenties verliesvoorziening woonvisie	13.654.563		13.654.563
Financiële risico's (40%)		1.215.863	1.215.863
Totaal	**16.776.501**	**1.215.863**	**18.678.402**

Het totaal van de geraamde risico's bedraagt € 3.039.659,--. Er wordt vanuit gegaan dat er een kans is van 40% dat deze risico's zich zullen voordoen. Dit betekent dat er voldoende weerstandscapaciteit moet zijn om ook dit bedrag van € 1.215.863,-- te dekken.
Het oorspronkelijk berekende bedrag van € 26,3 miljoen als financieel nadelig gevolg van de woonvisie komt nu uit op bijna € 18,7 miljoen.

Naast de financiele gevolgen van de woonvisie kende een aantal grondexploitaties bij de jaarrekening van 2011 een verwacht nadelig resultaat. Hiervoor is in de jaarrekening van 2011 een verliesvoorziening getroffen van ruim € 4 miljoen. Door herziening van een aantal grondcomplexen valt een groot deel van deze voorziening vrij. De raad wordt voorgesteld om een bedrag van €

1.961.615,-- van deze vrijval te gebruiken om de grondexploitaties van de diverse projecten sluitend te maken, waardoor de verliesvoorziening voor verwachte nadelige resultaten kan worden verlaagd tot € 935.000,--.

4. Gevraagde beslissingen

Om bovengenoemde 6 plannen verder tot uitvoering te brengen is het noodzakelijk dat u, als raad van de gemeente Oude IJsselstreek een aantal besluiten neemt. Onderstaand een samenvatting van de gevraagde beslissingen:

1. De plancapaciteit met 459 woningen te verlagen door het verminderen van woningen op 6 woningbouwlocaties.
    a. De verliesvoorziening woonvisie te verhogen met € 1.854.563 tot € 13.654.563 en deze aan te wenden om verliezen binnen de getroffen grondcomplexen af te dekken.
    b. Uit de verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 (voorraden) € 1.961.615 inzetten voor de grondexploitaties Hutten Noord, Hutten Zuid en Centrumplan Ulft.
    c. De gewijzigde grondexploitatie Hutten Noord vaststellen
    d. De gewijzigde grondexploitatie Hutten Zuid vaststellen
    e. De gewijzigde grondexploitatie voor het Centrumplan Ulft vaststellen en daarvoor een krediet beschikbaar stellen van € 2.100.000 voor de reconstructie van de openbare ruimte van het Centrumplan Ulft en dit bedrag aan te wenden voor de kosten van deze reconstructie.
    f. De nieuwe grondexploitatie Keurkamer (voormalig plandeel 3 van Hutten Zuid) vaststellen.
    g. De boekwaarde van het complex Biezenakker met € 2.516.143 af te waarderen tot agrarische waarde en dit bedrag ten laste te brengen van de verliesvoorziening woonvisie.
2. Het bestemmingsplan Dru Industriepark vaststellen
3. Het bestemmingsplan Supermarkt aan de Veldstraat vaststellen

Naast de bovengenoemde beslispunten zal u tijdens de raadsvergadering tevens worden gevraagd een beslissing te nemen over:

4. Evaluatie van de regionale woonvisie
5. Een update van de “rotten kiezen” lijst

Voor het vierde punt is inmiddels op 24 april een regionale raadsbijeenkomst gehouden. Voor beide onderwerpen ontvangt u in de cyclus van juni een apart voorstel.