

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-653412
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 653408
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 11

Onderwerp

Houten sociale huurwoningen Sportstraat Leuken.

Voorstel

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan aan de Sportstraat in Leuken.
2. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet openbare bijlage op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Wij hebben op 13 maart 2018 in principe ingestemd met een plan voor 12 houten sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige sporthal aan de Sportstraat in Leuken. Daarbij is al aangegeven dat het aantal mogelijk verhoogd dient te worden naar 16 om de exploitatie haalbaar te maken. Inmiddels hebben wij besloten in te stemmen met het verhogen van het aantal woningen naar 16.

Het betreft een zeer duurzaam concept waarvan bekend was dat de financiële haalbaarheid onzeker is. Wonen Limburg heeft het Nur Holz concept verder uitgewerkt en een subsidie aangevraagd bij de provincie. Dankzij een voorlopige subsidie toekenning kan het plan doorgang vinden. Een voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie is dat de gemeente ook een bijdrage doet. De bijdrage van de gemeente wordt in natura gedaan en bestaat uit het woonrijp maken en uit het verwijderen van een deel van de overtollige verharding van de parkeerplaats.

De gemeente zal de benodigde gronden verkopen conform het grondprijsbeleid.

Beoogd effect/doel

We faciliteren initiatieven in onze gemeente, mits wordt voldaan aan ons beleid.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Beide structuurvisies zijn qua woonbeleid gericht op het terugdringen van de planvoorraad. Voor nieuwe plannen geldt het 1 erbij 1 eraf principe. Wonen Limburg heeft nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 32 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

locatie	Sloop/ toegelaten	Werkelijke toevoeging	saldo
Johanna van Meursstraat	44	30	-14
Parallelweg 120		21	+21
Hornehoof	130	89	-41
Biemansstraat		2	+2
<i>Stand per ultimo 2017</i>			-32
Sporthalgebied Leuken		16	+16
Rest per januari 2019			-16

Na realisatie van het plan resteert een 'eigen' contingent van Wonen Limburg van 16 woningen.

1.2 Er worden 16 sociale huurwoningen toegevoegd.

De druk op de huurmarkt is groot. Er is onder andere behoefte aan goedkope en betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Op dit moment is de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huursector ook erg groot. Dit plan voorziet in de behoefte. Het betreft 12 levensloopbestendige woningen en 4 woningen met de slaapkamers op de verdieping. Dit wordt een mooie aanvulling op het woningbestand in Leuken. Het aandeel sociale huurwoningen in Leuken is met 17% relatief laag.

1.3 Het planvoornemen sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en een door de raad aangenomen motie.

Begin 2018 heeft een regionaal woningmarktonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten laten zien dat er een grote behoefte is aan (sociale) huurwoningen. Dit plan sluit hier goed op aan. Verder heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin o.a. wordt opgeroepen om een ruim en gedifferentieerd aanbod zorggeschikte woningen op te nemen, o.a. te realiseren door nieuwbouw. Overwogen wordt onder andere dat een combinatie van woningen voor jongeren en ouderen kansen biedt. Voorliggend planvoornemen betreft een combinatie van zorggeschikte levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen.

1.4 De bijdrage van de gemeente bedraagt € 120.000,-.

De gemeente kent een bijdrage toe van € 7.500,- per woning, in totaal € 120.000,-. Deze bijdrage wordt in natura ingezet, namelijk voor het woonrijp maken van de gronden (aanleggen van een trottoir en verlichting, parkeren ten behoeve van de woningen is tevens voorzien in de openbare ruimte). Hierin inbegrepen is tevens het verwijderen van een deel van de overtollige asfaltverharding en de herinrichting met groen. Deze verharding maakt deel uit van een parkeerplaats, die voorheen dienst deed ten behoeve van de sporthal en atletiekbaan. Met het vervallen van deze functies is een aanzienlijke overcapaciteit aan parkeren ontstaan, met alle gevolgen van dien (sociale onveiligheid). Wij zijn verder van mening dat ontstening en vergroening bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente en biodiversiteit in het gebied.

2.1 De regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is van toepassing.

In de notitie Grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV is vastgelegd dat het startmoment waarop een grondexploitatie als Bouwgrond in exploitatie (BIE) mag worden

verantwoord op de balans uitdrukkelijk is verbonden aan besluitvorming door de raad. Of anders gezegd, de raad dient een expliciet besluit te nemen om een grondexploitatie te starten.

2.2 De grondexploitatie is winstgevend.

De verwachte winst op eindwaarde is afgerond € 117.000,-, afhankelijk van de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

2.3 Het afzet risico is nihil.

Wonen Limburg neemt de gronden voor de sociale huurwoningen af. Het risico is daarmee nihil.

3.1 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie worden de financiële belangen van de gemeente beschermd.

Kanttekeningen en risico's

Een deel van de parkeerplaats blijft voorsnog behouden omdat meer tijd nodig is voor de invulling van dit terrein. Een mogelijke oplossing zou aanvullende woningbouw kunnen zijn, echter hiervoor zijn milieubeperkingen vanuit de PDV-locatie. De omwonenden zien het liefst de gehele parkeerplaats verdwijnen.

Financiële gevolgen

Een samenvatting van de grondexploitatie is als geheime bijlage toegevoegd.

Het gebied van de grondexploitatie is groter dan puur de gronden die nodig zijn voor de woningen en het woonrijp maken. Een deel van de parkeerplaats wordt meegenomen in de grondexploitatie. Dit deel van de parkeerplaats wordt ontmanteld, de verharding wordt weggehaald en dit wordt als groene ruimte ingericht.

Om de subsidie voor Wonen Limburg te borgen doen we een bijdrage van € 120.000,- in natura, het geen meer is dan alleen het woonrijp maken. Het woonrijp maken is overigens een basisverplichting en hoort bij het leveren van bouwrijpe kavels.

Aangezien de gemeente de gronden juridisch-planologisch bouwrijp verkoopt, draagt de gemeente zorg voor de planologische procedure en de kosten daarvan.

Duurzaamheid

De woningen worden zeer duurzaam.

De houtproductie vindt specifiek voor de bouw van dit concept houtbouw plaats. Het bouwproces is kort, de woningen zijn volledig te prefabriceren en te demonteren. Ruwbouw is afbouw. De thermische isolatie en het thermisch accumulerend vermogen zijn hoog. Er is een uitstraling van gezonde stoffen. Het comfort is hoog bij een lagere buitentemperatuur, de uitstraling is behaaglijk, de akoestische eigenschappen zijn goed, de brandwerendheid is hoog. De woningen zijn CO₂ neutraal en EPV waardig (energieprestatievergoeding) en tot slot volledig recyclebaar. Weert wordt met deze pilot mooi op de kaart gezet. Verder past de uitstraling van de woningen goed bij de natuurlijke omgeving van het Luuëkerpârk.

Uitvoering/evaluatie

Nummer raadsvoorstel: DJ-653412

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 januari 2019

besluit:

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan aan de Sportstraat in Leuken.
2. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet openbare bijlage op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans