

From:
Sent: Tuesday, August 11, 2020 12:03:06
To: Provincie Zeeland; statengriffier
Cc:
Subject: vragen inzake woningbouw
Attachments: 20200707 raadsvoorstel Inghelosenberghe.pdf; 20200810 brief Provincie
inzake woningbouwbeleid en vragen.docx

Beste

Wij sturen deze brief zowel aan bestuurlijk Zeeland als aan de Statenfracties.
Bijgaand een exemplaar van het raadsvoorstel dat in de brief genoemd wordt alsmede de brief
zelf.

Met vriendelijke groet

Gemeenteraadsfractie HulstPLUS

Raadsvoorstel / W&B

Nummer: 192998

Aan:

 Portefeuillehouder:
 Wethouder A.A.V. Totté

De raad van de gemeente Hulst

Onderwerp: Verkoop voormalige school Inghelosenberghe**1. Situering van het onderwerp, aanleiding en probleemstelling**

De lagere school Inghelosenberghe in Sint Jansteen is in 2018 verhuisd van de Wilhelminastraat naar de Badhuisweg. Met de verhuizing is de oude schoollocatie aan de Wilhelminastraat 48 leeg komen te staan. Her invulling van de locatie is gewenst. Invulling met woningen is het meest passend, aangezien de directe omgeving een woonomgeving is.

Een projectontwikkelaar heeft een plan gemaakt voor her invulling met grondgebonden woningen. Het college is voornemens om een besluit te nemen de locatie te verkopen aan de ontwikkelaar. Alvorens het college een besluit neemt, wenst zij op grond van art. 169 lid 4 Gemeentewet de mening van de gemeenteraad te vernemen. Volgens wet heeft de raad het recht om wensen en bedenkingen ter zake over te brengen aan het college, voordat het college tot besluitvorming overgaat.

Op de locatie zit nog boekwaarde. Voor de financiële afwikkeling van de verkoop is een begrotingswijziging opgesteld. Daarover is besluitvorming van de raad vereist.

2. Oplossingen, eventuele alternatieven en beoogd resultaat

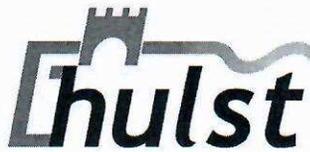
De directe omgeving van de voormalige school aan de Wilhelminastraat in Sint Jansteen is woongebied met grondgebonden woningen aangrenzend aan de locatie. Invulling van de locatie met grondgebonden woningen is dan ook logisch en passend.

Een projectontwikkelaar heeft een plan ingediend om de locatie tot ontwikkeling te brengen. Verkoop en ontwikkeling door een marktpartij heeft in beginsel de voorkeur boven ontwikkeling door de gemeente, omdat daarmee ook de financiële risico's bij de marktpartij komen te liggen.

Er is principe-overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar over de koop en ontwikkeling van de locatie. Het plan van de ontwikkelaar is om een aantal woningen aan de Wilhelminastraat te realiseren en een insteekweg waaraan maximaal 8 woningen komen te staan. Het gaat om in totaal maximaal 12 grondgebonden woningen. Verkoop aan de betreffende ontwikkelaar biedt de kans om ook op andere locaties in de gemeente ruimtelijke winst te behalen. Onderdeel van de afspraken is dat de woonbestemming van minimaal 12 woningen in het tussengebied tussen het Life Style Village (Morres) en de Absdaalseweg wordt weg bestemd. Dit zal in één ruimtelijke procedure plaatsvinden.

Het onderhandelingsresultaat is samengevat als volgt:

- De ontwikkelaar koopt de locatie in de huidige staat;
- De ontwikkelaar zal de opstallen slopen, inclusief de fundering en verhardingen en de locatie voor haar rekening en risico tot ontwikkeling brengen;
- De locatie wordt ingevuld met maximaal 12 grondgebonden woningen;
- Herinrichting van het openbaar gebied inclusief de aanpassingen aan de Wilhelminastraat ter hoogte van de locatie komen voor rekening van de ontwikkelaar;
- Door het weg bestemmen van minimaal 12 woonbestemmingen van een perceel grond in eigendom van de ontwikkelaar elders in de gemeente, neemt het aantal woonbestemmingen per saldo niet toe;



Nummer: 192998

- De ontwikkelaar geeft voor haar rekening en risico de opdracht voor ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken;
- Het openbaar gebied op de locatie Inghelosenberghe komt na de onderhoudsperiode voor € 1,- de massa in eigendom bij de gemeente.

3. Relatie met de programmabegroting

Het tot ontwikkeling brengen van de locatie Inghelosenberghe draagt bij aan de doelstellingen van Programma 8 Ruimte en Wonen van de Programmabegroting. Doelstellingen in dat programma zijn het waarborgen van een goed woon-, werk- en leefmilieu. De gemeente zet in op het behouden en verwelkomen van inwoners door het ontwikkelen van woningbouwlocaties. Een herstructurering is bij uitstek een manier om een kwaliteitsimpuls aan de woon- en leefomgeving te geven en verpaupering te voorkomen.

4. Planning (tijdspad) en uitvoering

Na besluitvorming door de raad over het onderhavige voorstel en besluitvorming van het college over het aangaan van de Koop- ontwikkelovereenkomst zal de levering plaatsvinden. De ontwikkelaar zal het bestaande gebouw slopen en de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan zal worden opgestart. Na het ontstaan van een onherroepelijk bestemmingsplan start de ontwikkelaar het bouwrijp maken waarna de bouw van woningen kan plaatsvinden.

5. Financiële paragraaf

Bij het tot ontwikkeling brengen van locaties worden eerst aanzienlijke kosten gemaakt, vooruitlopend op de opbrengsten uit de verkoop. Met de verkoop van kavels/woningen worden in de eerste periode van de exploitatie kosten gedekt en winst wordt pas gerealiseerd nadat de kosten gedekt zijn (bij de laatste verkopen). Volgens onze inschatting zal het opbrengstsaldo bij ontwikkeling door de gemeente niet opwegen tegen de extra risico's van het zelf ontwikkelen. Dit is in onze afweging meegenomen en heeft geleid tot de voorkeur om de locatie als geheel te verkopen aan een ontwikkelaar.

De ontwikkelaar koopt de locatie in de huidige staat voor € 100.000,- kosten koper. In het onderhandelingsresultaat komen de sloopkosten, aanpassingen aan de Wilhelminastraat, alle ontwikkelkosten en het verkooprisico voor rekening van de ontwikkelaar.

De waarde van de voormalige schoollocatie Inghelosenberghe aan de Wilhelminastraat 48 in Sint Jansteen is getaxeerd op basis van ontwikkeling met grondgebonden woningen. Het onderhandelingsresultaat past binnen de kaders van de Nota Grondbeleid, die stelt dat verkoop plaatsvindt voor minimaal de getaxeerde waarde. Het taxatierapport ligt vertrouwelijk ter inzage.

Op de voormalige schoollocatie zit nog boekwaarde. Voor de financiële afwikkeling van de verkoop is een begrotingswijziging opgesteld. Daarover is besluitvorming van de raad vereist.

Verkoop van de locatie voor € 100.000,- exclusief belastingen heeft de volgende financiële consequenties.

- De boekwaarde ad € 329.605 wordt afgeboekt, daar staan de verkoopopbrengsten van € 100.000 tegenover.
- Er wordt € 5.000 aan lasten geraamd ten behoeve van het onderzoek naar PFAS. Dekking vindt plaats vanuit de algemene reserve;
- De huidige afschrijvingslasten ad. circa € 13.364 komen te vervallen.

Per 31-12-2019 was een bedrag van € 360.000 geclaimd in de algemene reserve.

Raadsvoorstel / W&B

Nummer: 192998

| | | |
|--|---------------|-----------|
| Claim op algemene reserve per 31-12-2019 | | € 360.000 |
| Inzet boekverlies verkoop | -/- € 229.605 | |
| Inzet t.b.v. PFAS onderzoek | -/- € 5.000 | |
| Vrijval kapitaallasten (circa) | € 13.364 | |
| Totale inzet algemene reserve | | € 221.241 |
| Restant Claim | | € 138.759 |

Het restant van de claim ad. € 138.759,- komt te vervallen. Dit komt te goede aan de weerstandscapaciteit.

6. Voorstel

- Verzoek tot wensen en bedenkingen van de gemeenteraad op grond van art. 169 lid 4 Gemeentewet
- Instemmen met begrotingswijziging 2020-08

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

Bijlage(n):

- Begrotingswijziging

Onderliggende stukken (vertrouwelijk bij Griffier):

- Taxatierapport



Hulst, 12 augustus 2020.

Provincie Zeeland
 provincie@zeeland.nl
 Statengriffie (statengriffier@zeeland.nl)
 Postbus 6001, 4330 LA Middelburg

Geachte,

Wij proberen als raadsfractie HulstPLUS inzicht te krijgen in het woonbeleid van en voor onze gemeente Hulst vanuit onze visie dat de gemeenteraad het beleid bepaalt. Het College dient aan te geven hoe invulling kan plaats vinden waarna de Raad een keuze maakt.

De laatste tijd worden we overspoeld met allerlei rapporten. Daarom hebben we ook regelmatig vragen gesteld aan het College van de gemeente. Wellicht ook vragen die bij u thuis horen. Vandaar deze brief.

Wij hebben de beleidsnotie "Ruimte voor Woonkwaliteit" gelezen alsmede de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen en de recente "Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) en de bijbehorende Fact sheet Hulst gebaseerd op de KWOZ rapportage. Wij hebben het woningbehoefteonderzoek RIGO (in opdracht van de Zeeuws-Vlaamse corporaties) gelezen. Fact research heeft een rapport opgesteld over demografie en woningbehoefte in Zeeuws-Vlaanderen met kansen voor een grensoverschrijdende woningmarkt. Zij schrijven dat de door hen opgestelde cijfers in de rapportage behoorlijk ruimer zijn dan de cijfers waarmee de Provincie rekening houdt.

Van belang ook vinden wij de conclusies uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019 hetgeen wij via de gemeente hebben ontvangen. Wij lezen uit de bijbehorende factsheet dat "de verwachte huishoudensgroei zit volledig in de groep 65+ en 80- plushuishoudens. Het onderzoek van Fact Research gaat uit van kansen die een grensoverschrijdende woningmarkt kan bieden. Wat prevaleert nu?

Wij lezen dan ook allerlei berichten over contingenten die oorzaak zijn dat een bouwplan al dan niet uitgevoerd kan worden.

Wij hebben een aantal vragen hieromtrent.

Bij raadsvoorstel van 10 december 2008 is het bestemmingsplan "de Statie" plannummer 211x00235.022579 vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in 2011.

In het rapport regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen vastgesteld op 6 augustus 2013 door het College van B&W van de gemeente Hulst zien we in een bijlage dat voor het Karwei/Scharnier gedeelte 30 woningen (uitbreiding) vermeld staan. Op het terrein achter de Steensedijk ook nog 30 woningen en nog een aantal. Sinds de onherroepelijk vaststelling is hier verder niets veranderd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is het terrein Karwei/Scharnier blijkbaar verkocht (medio 2015?) aan een projectontwikkelaar.

Op 11 juni 2020 wordt in de gemeenteraad van Hulst bij meerderheid besloten (na de behandeling van het voorstel in de commissie het bijgaande voorstel, "verkoop voormalige school Inghelosenberghe" goed te keuren. Door de wethouder werd aangegeven dat voor de lokatie van de voormalige school Inghelosenberghe gebruik gemaakt wordt van 12 contingenten die door de projectontwikkelaar overgeheveld worden vanuit het gebied "de statie" zoals hiervoor genoemd. De wethouder deelde in de commissievergadering mede dat op dat terrein 92 contingenten "zijn"; de overheveling zou de bouw van 12 woningen bespoedigen omdat er dan "geen contingenten van de Provincie nodig zijn". Uit de vertrouwelijke stukken bleek dat er wel een prijskaartje hangt aan de overgeheveldde contingenten.

Wij hebben de volgende vragen aan u (ervan uitgaand dat u hierbij betrokken bent):

Is bij de vaststelling van het bestemmingsplan de Statie toen ergens opgenomen dat voor grondgebonden woningen op die plaats (de Statie) contingenten zijn toegewezen? Zo ja,

- wie bepaalt de toewijzing van contingenten
- zijn daar afspraken over, waar worden/zijn die vastgelegd?
- kunnen (door de Provincie) toegekende contingenten worden overgedragen naar een andere lokatie door een projectontwikkelaar of de gemeente?
- hebben die een geldswaarde? Kunt u ons over de voorwaarden nader informeren?
- op welke plannen in de gemeente Hulst zijn nu contingenten?
- wie bepaalt het aantal contingenten voor de gemeente; zijn die gebonden aan een project?
- hoeveel contingenten zijn aan Hulst toegekend?
- Is toewijzing van extra contingenten door de Provincie mogelijk voor specifieke projecten zoals woningbouw op het terrein van de voormalige basisschool Inghelosenberghe te Sint Jansteen, of anderszins? Is dat door de gemeente Hulst gevraagd?

Plannen die we kennen staan vermeld in de bijlage bij de genoemde nota regionale woningmarktafspraken dd 28 juni 2013. Dat zijn de laatste gegevens die we hebben over de liggende plannen. Onlangs hebben we wel een summier overzicht ontvangen van de gemeente van de actuele plannen. Gelet op het overzicht bij het genoemde rapport is dit niet het complete overzicht. Een aantal andere plannen hebben we ook via persberichten kunnen lezen. Daarom hebben wij het College herhaaldelijk verzocht, al vanaf eind vorig) jaar om de gemeenteraad te informeren over welke plannen er zijn. Er ligt een toezegging dat we medio september 2020 informatie hieromtrent krijgen.

In de nota Ruimte voor kwaliteit wordt de "ladderruimte" genoemd. Wat is de betekenis hiervan?

Een aantal andere vragen waar we niet van weten waar die thuis horen:

Genoemd wordt ook dat er een "overschot" is aan (bepaalde) woningen? Wie bepaalt dat?

HulstPLUS heeft o.a. als speerpunt de woningbouwvoorzieningen voor ouderen en uiteraard ook voor onze jongeren. Is bij u bekend of er sprake is van het opstellen van een woonzorgvisie voor bv Zeeuws-Vlaanderen? Uit allerlei berichten begrijpen wij steeds dat er onvoldoende woonzorgvormen zijn voor ouderen en andere kwetsbare groepen. Is daar bij u informatie over beschikbaar voor Zeeuws-Vlaanderen.

Wij beseffen dat het best een aantal vragen zijn en wellicht ongebruikelijk dat we bij u die informatie vragen. Zoals in de aanhef vermeld is het woonbeleid voor onze fractie heel belangrijk voor onze inwoners.

Uiteraard willen wij graag bereid om samen te bekijken hoe u8 ons kunt informeren. Natuurlijk zijn we bereid e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet

Fractie HulstPLUS