Toelichting bij argument 1.1.

(bij raadsvoorstel Schetsontwerp Leesten Schouwbroek en extra voorbereidingskrediet)

Aan de hand van de uitkomsten van de participatiemomenten werden de schetsen uitgewerkt met daarin verschillende varianten passend bij de omgeving: Wonen op het landgoed, Wonen in de Broeklanden en Wonen op 't Erf.

Noemenswaardige uitkomsten uit de participatie zijn: diversiteit in woningen, woningen mixen op woningblokniveau, maximaal 3-4 (kap) laags bouwen, dorpse & natuurlijke sfeer en aandacht voor natuur. Uit een poll bleek dat de woonsfeer van variant Wonen op het Landgoed het beste uit de bus kwam. Voor wat betreft parkeren heeft variant Wonen op het Landgoed de voorkeur. Op het onderdeel groen gaan varianten Wonen in de Broeklanden en Wonen op het Landgoed redelijk gelijk op. Variant Wonen op het erf had gemiddeld de laagste beoordeling. Daarom is er voor gekozen om een schetsontwerp uit te werken met een combinatie van het Wonen in de Broeklanden en Wonen op het Landgoed. Binnen dit schetsontwerp zitten qua woningbouw een tweetal varianten: variant één met een hoog aandeel grondgebonden woningen en variant twee met een hoog aandeel appartementen. Voor additionele toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

Het gemeentelijk woonbeleid is in transitie. De vastgestelde Woonvisie Zutphen: daar wil ik wonen, 2019-2024 loopt ten einde en nieuw woonbeleid is in de maak. In de woonvisie is naast krachtig Zutphen (sturen op duurdere koopwoningen) ook opgenomen om te sturen op jongeren en starters (betaalbare woningen). De betaalbaarheid en de wooncapaciteit staan onder druk. De markt is dermate veranderd dat het beleid in de Woonvisie niet meer volledig aansluit bij het heden. In de uitwerking van het schetsontwerp baseren wij ons op een woonprogrammering, zoals is opgenomen in de Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek provincie Gelderland en de afspraken die contractueel vastliggen met de ontwikkelaar(bouwclaim). Daarnaast houden wij rekening met de in december 2021 in de raad uitgesproken wens om méér betaalbare woningen te bouwen. Tevens onderzoeken wij de mogelijkheden om een relatief groot aantal kleinere woningen in te passen voor starters en één- en tweepersoons huishoudens.

Na doorrekening van de twee varianten, vanuit wonen (vooruitlopend op het nieuwe volkshuisvestingsprogramma), is in relatie tot de woonprogrammering het "voorkeursmodel" (van totaal 400 wooneenheden) als haalbaar ontwikkelkader (bijlage 2) voor de verdere planvorming gemaakt. Deze wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

Het "voorkeursmodel ontwikkelkader" (bijlage 2) bestaat uit het volgende programma;

1) Sociale huurwoningen	25%	100 wooneenheden
2) Goedkope koopwoningen	10%	40 wooneenheden
3) Betaalbaar laag	10%	40 wooneenheden
4) Betaalbaar hoog	25%	100 wooneenheden
5) Vrije sector	30%	120 wooneenheden
		400 wooneenheden

Het “voorkeursmodel ontwikkelkader” afgezet tegen de Regionale Woondeal;

1) Sociale huurwoningen	25% voldoet met 25%	100 wooneenheden
2) Betaalbaar	44% voldoet met 44%	180 wooneenheden
3) Vrije sector	31% voldoet met 31%	120 wooneenheden
		400 wooneenheden

Het “voorkeursmodel ontwikkelkader” afgezet tegen raadbesluit dec 2021 “meer betaalbare woningen”;

1) Sociale huurwoningen	25% voldoet met 25%	100 wooneenheden
2) Goedkope koopwoningen	15% voldoet niet -/- 5%	40 wooneenheden
3) Betaalbaar laag	10% voldoet met 10%	40 wooneenheden
4) Betaalbaar hoog en vrije sector	50% voldoet met +/+5 %	220 wooneenheden
		400 wooneenheden

Resume

Bovenstaande geeft aan dat het (nagenoeg) voldoet aan het vigerend woonbeleid en ambities om tot een uitvoerbare ontwikkeling te komen. Als een keuze wordt gemaakt om (als voorbeeld) meer sociale koopwoningen of meer betaalbare woningen te realiseren of minder wooneenheden en meer groen & water in het ontwerp op te nemen, dan moet hiervoor een verlies voorziening getroffen worden. Daarnaast onderzoekt de gemeente om de mogelijkheid te bieden voor het inzetten van alternatieve financiële instrumenten voor de doelgroep goedkope koop en betaalbare lage koop conform het “voorkeursmodel ontwikkelkader”. Flexibiliteit (zoals bijvoorbeeld programmering of aantallen) moeten we op nemen in het op te stellen Omgevingsplan waarmee we kunnen inspelen op toekomstige marktveranderingen en wijzigingen in het (Rijks)beleid.

Disclaimer: bovenstaande programmering is niet inhoudelijk gecommuniceerd met de ontwikkelaar (bouwclaim) aangezien het verkrijgen van de bestuurlijke medewerking eerst verkregen moet worden. Tekst vanuit contractuele bouwclaim; “ca. 200 grondgebonden woningen geheel of grotendeels in de vrije markt sector”.