Aanpak consultatie ontwikkelaars

Aanleiding
De gemeente Duiven heeft een woningbouwopgave. Om deze woningbouwopgave tot 2040 te realiseren zijn naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties nodig. Dit constateert het college op basis van de hierover uitgevoerde Verkenning uitbreidingslocaties. Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Bij Ploen Noord en Plakse Weide hebben ontwikkelaars aangegeven een positie te hebben. Van Wanrooij en BPD bij Ploen Noord. KlaassenGroep en BPD bij Plakse Weide. Het college gaat met deze ontwikkelaars in gesprek en consulteert deze partijen over de exacte mogelijkheden voor woningbouw op locaties Ploen Noord en Plakse Weide.

Doel
Deze consultatie heeft als doel om bij de ontwikkelaars op te halen op welke wijze en met welke mate van zekerheid, en dus met welke garanties, zij invulling kunnen geven aan de woningbouwambities van de gemeente Duiven op de locaties Ploen Noord en Plakse Weide.

Uitgangspunten voor deze consultatie
Het college heeft de meest essentiële uitgangspunten en ambities behorend bij de woningbouwopgave opgenomen in voorliggend raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties inclusief bijlagen (met name bijlage 1 Conclusies verkenning). Het college beschouwt deze stukken als uitgangspunt voor dit proces. Specifiek voor deze consultatie heeft het college op basis hiervan vragen geformuleerd om ter consultatie aan de ontwikkelaars voor te leggen.

Vragen ter consultatie
Mocht de gemeenteraad ervoor kiezen om de planontwikkeling voor Ploen Noord of Plakse Weide op te starten. *Op welke wijze kunt u in dat geval op de locatie Ploen Noord/Plakse Weide garanderen:*
1. 180 woningen voor 2025, en vervolgens 120 woningen voor 2030 te realiseren?
2. deze woningen in het hieronder afgebeelde streefprogramma te realiseren?

Categorie woning	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur	< € 620,- per maand	10%[1]
Middeldure huur	€ 720,- tot € 900,- per maand	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	10%

3. dat de woningbouwontwikkeling voor de gemeente in brede zin kostenneutraal is?
Kunt u tevens aantonen en toelichten:
4. hoe u invulling kunt geven aan de thema's: duurzame energie (minimaal te voldoen aan de hiervoor wettelijk bestaande eisen), circulariteit (minimaal te voldoen aan de hierover vastgestelde ambities in de woondeal Arnhem-Nijmegen), klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (een woonomgeving incl. openbare ruimte passend bij en in de bestaande woonomgeving)?
5. of u de gronden in eigendom heeft of op welk moment u kunt garanderen de gronden in eigendom te hebben?
6. Aangeven welk samenwerkingsmodel met de gemeente u voorstelt en op welke wijze de gemeente hierin regie heeft op in ieder geval planning en het streefprogramma?

[1] Woningbouwcorporatie Vivare heeft in de prestatieafspraken voor 2021 aangegeven dat zij bij nieuwe grote woningbouwinitiatieven graag 30% sociale huur wil realiseren in de prijscategorie tot de 1e aftoppingsgrens.

Planning 2021
JANUARI week 3: Kennismakingsgesprek met ontwikkelaars. Doel: kennismaken en toelichten consultatieproces. Planning gericht op afspraak 21 januari hopende dat dit fysiek kan.

JANUARI week 4: Schriftelijk verzoek aan ontwikkelaars om voor 11 februari de consulterende vraag te beantwoorden Op welke wijze en met welke mate van zekerheid, en dus met welke garanties, zij invulling kunnen geven aan de woningbouwopgave en daarbij horende uitgangspunten van de gemeente Duiven op de locaties Ploen Noord/Plakse Weide?

FEBRUARI week 6**:** Schriftelijke reactie van ontwikkelaars op consulterende vragen vanuit de gemeente.

FEBRUARI week 8: Mondelinge toelichting ontwikkelaars op hun in week 6 ingediende schriftelijke reactie consultatie aan de gemeente.

FEB/MAART/APRIL: Beoordeling van de ingediende reacties op de consultatie door ter zake doende deskundigen waarbij naast de gemeentelijke belangen ook de belangen van de toekomstige bewoners van een mogelijke nieuwe woonwijk zorgvuldig worden meegewogen.

APRIL/MEI/JUNI: Besluitvormingsproces college en raad.
Collegevoorstel over uitkomst consultatie & voorstel om deze uitkomst inclusief visie college hierop ter besluitvorming naar raad te sturen. Besluitvorming raad hierover in Q2 2021. Op deze wijze kan hierover besluitvorming plaatsvinden voor 1 juli 2021.
Toelichting planning besluitvormingsproces: De laatste raadsvergadering voor 1 juli is 22 juni. De stukken voor die vergadering moeten uiterlijk 25 mei door het college worden vastgesteld, als we uitgaan van complete behandeling in 1 cyclus. Als de raad/agendacommissie er voor kiest om in de eerste cyclus de ronde tafel te plannen en in de volgende cyclus de debattafel (zoals ook nu gepland met het voorliggende raadsvoorstel), dan is de uiterste beslistermijn voor het college 13 april.

Tot slot
Aan deze consultatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Duiven behoudt zich het recht voor om na afloop te bepalen of en zo ja, onder welke voorwaarden, aan het proces een vervolg wordt gegeven.