Gemeente Beuningen

Ontwikkeling Winssen-Zuid



Doel presentatie

- Informeren laatste stand van zaken.
- Procesafspraken vervolg.

Stand van zaken

- Woningbouwprogramma 1.0 met Structuurmodel Winssen vastgesteld door gemeenteraad (dec ‘21).

- Intentieovereenkomst Klok en Jansen Bouwontwikkeling over planuitwerking en -ontwikkeling gehele plangebied (sept ‘22).

- Principe van facilitair grondbeleid:
  - Ontwikkelaars verwerven alle gronden.
  - Ontwikkelaars werken stedenbouwkundig plan en benodigde onderzoeken uit.
  - Gemeente verantwoordelijk voor bestemmingsplan.
  - Vervolgafspraken vastleggening een Anterieure overeenkomst.



Stand van zaken

- Gemeente heeft WBI subsidie geregeld voor dekking toenmalig publieke tekort (sept. ‘22).
- WBI toegekend (dec. ‘22) -> Start bouw binnen 3 jr en binnen 10 jr 345 woningen gereed.
- Stedenbouwkundig plan aan college gepresenteerd (jan ‘23).
- Woondeal 2.0 getekend (mrt. ’23).
- Toewerken naar anterieure overeenkomst met Klok en Jansen Bouwontwikkeling waarin kostenverhaal verzekerd is en de woondeal 1.0 het uitgangspunt is (1 juli ‘23).



Knelpunten in dit proces

- Gewijzigde marktomstandigheden maken gepresenteerd plan financieel onhaalbaar.
- Niet alle gronden van het plangebied zijn in bezit van Klok en Jansen.
- Er is geen zekerheid over verplaatsing Willems.
- **Gevolg:** ontwikkeling gehele plangebied en kostenverhaal staan onder druk bij vastgestelde uitgangspunten. IOK onuitvoerbaar.



NOS Nieuws • Maandag, 12:47

Minister De Jonge waarschuwt voor 'forse dip' in woningbouw

Volgend jaar dreigt een rampjaar voor de woningbouw te worden. Gebrek aan grond, hoge rente en gestegen bouwkosten zitten de kabinetsdoelstelling in de weg om in 2030 900.000 woningen erbij gebouwd te hebben. Bovendien stijgt de vraag naar woningen harder dan voorzien.

Verkende oplossingsrichting

- Overeenkomst voor gronden ‘in de grip’.
- Voor overige gronden werken met een exploitatieplan om kostenverhaal zeker te stellen.
- Financiële haalbaarheid van stedenbouwkundig plan vergroten door meer woningen toe te voegen (verdichting van 350 naar 400).
- In ruil hiervoor meer betaalbare woningen toe te voegen.

Uitkomst

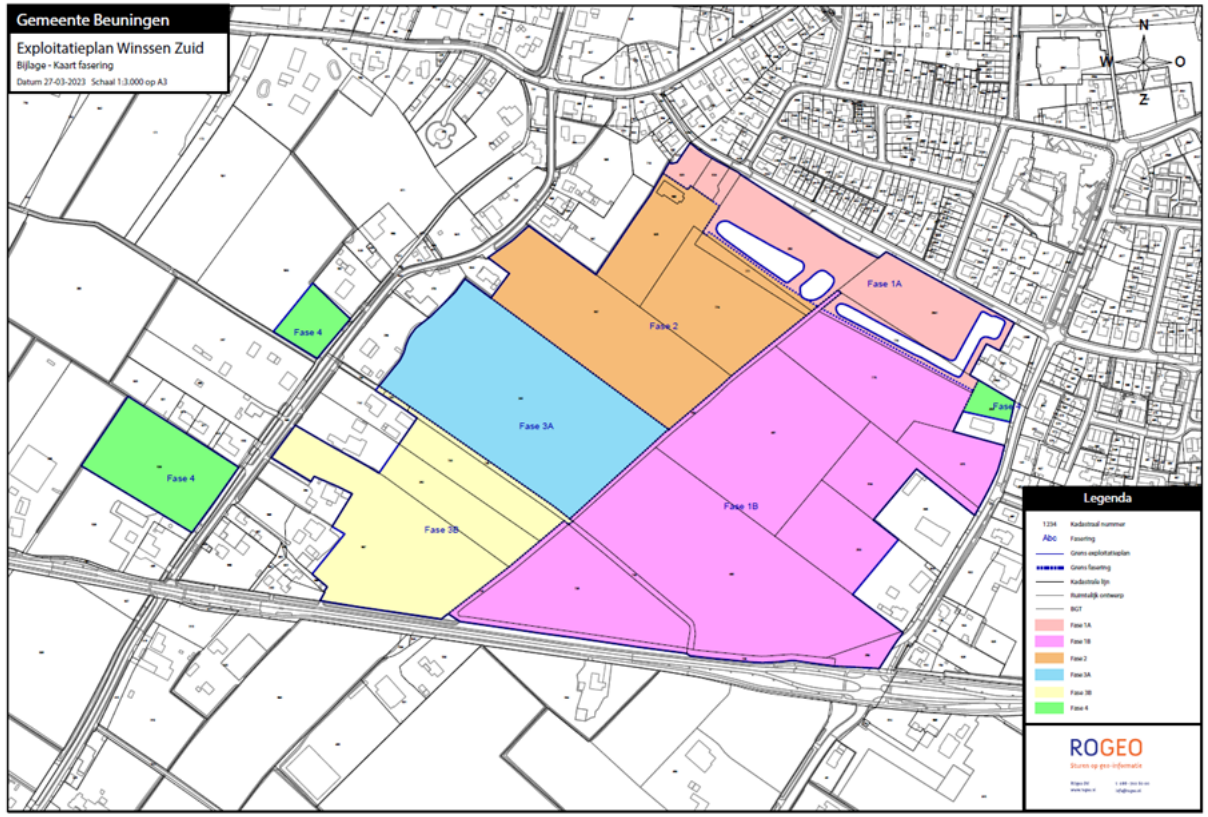
- Ook verdichtingsplan leidt niet tot financieel haalbaar plan.
- Hierdoor kostenverhaal (m.n. gronden die niet in bezit zijn) niet verzekerd.
- Onaanvaardbare risico’s voor gemeente.

Conclusie: *Met vastgestelde kaders is binnen huidige marktomstandigheden geen uitvoerbaar plan te maken.*

Vervolgstappen

Inhoudelijke herbezinning:

- Gefaseerde/integrale planontwikkeling loslaten.
- Bouwen in hogere dichtheden.
- Terugbrengen kosten/ambities.
- Vergroten subsidiebijdragen.
- Actievere rol in ontwikkeling.
- …



Vervolgstappen

Procesmatige herbezinning:

- Raad betrekken bij oplossingsrichtingen.
- Voorstel te werken met klankbordgroep (KBG) vanuit raad, zijnde een informele werkgroep.
- Samengesteld uit bij voorkeur fractiespecialisten.
- Samen met KBG:
  - Opties in afstemming met KBG verkennen.
  - Vanuit daar richting nieuwe afspraken met marktpartijen en eigen rolneming.
- Geen nieuw beleid, maar wel nader besluit vanuit raad voordat college zich committeert.

