Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Heroriëntatie woningbouw Sallandstraat Haalderen
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	934269

Beslispunten

1. Scenario 2d te kiezen voor fase 2 van het project.
2. Een verliesvoorziening te treffen van € 2.440.000 voor de grondexploitatie Sallandstraat te Haalderen.
3. Deze verliesvoorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.
4. De grondexploitatie Sallandstraat Haalderen vast te stellen voor het gehele gebied.

Inleiding

Sinds uw raad besloten heeft over de flexwoningen op 14 december 2023 is de wooncrisis helaas niet opgelost. Om aan deze crisis zo snel mogelijk iets te doen terwijl wél wensen uit omgeving en uw raad een plaats in de plannen krijgen, heeft u besloten een heroriëntatie uit te laten voeren naar het woningbouwproject aan de Sallandstraat. Concreet heeft uw raad ingestemd met de bouw van 50 woningen in de eerste fase en een tweede fase van maximaal 80 permanente woningen. Voorliggend voorstel gaat in op de heroriëntatie.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 189 Gemeentewet heeft u het budgetrecht. Daarom wordt aan u gevraagd om de grondexploitatie vast te stellen en de rentelast in de begroting op te nemen.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Terugdringen van het tekort aan woningen in Lingewaard op een zo kort mogelijke termijn.

Argumenten

1.1 De bouw van maximaal 80 woningen draagt bij aan de dringende behoefte aan woningen

Het meest recente onderzoek van Companen, waarvan uw raad op 30 mei 2023 middels een informatienota kennis heeft kunnen nemen, geeft aan dat in Lingewaard in de periode 2023-2030 behoefte is aan ongeveer 780 extra sociale huurwoningen. In het woningbouwprogramma zijn op dit moment 475 sociale huurwoningen opgenomen tot 2030. Dit betreffen echter vooral ‘zachte’ plannen.

Daarnaast blijkt uit hetzelfde onderzoek, dat de woningmarkt (voor koopwoningen) tekenen van gespannenheid geeft en er sprake is van een aanhoudende huishoudensgroei. Dit betekent voor Lingewaard een aanvullende woningbehoefte (koop en huur) van 2700 woningen tot 2030. In vergelijking met de gerealiseerde en geplande toename van het aantal woningen in Lingewaard (2022 t/m 2030), namelijk 1910 is er dus nog steeds sprake van een tekort.

1.2 In dit plan is rekening gehouden met hetgeen wat is ingebracht in het participatieproces.

Bij het eerdere plan van 130 flexwoningen, dat in december 2023 aan uw raad is voorgelegd, was de participatieruimte beperkt. Na het raadsbesluit zijn die kaders losgelaten en is breed in de samenleving opgehaald wat wensen voor de heroriëntatie zijn. Er is bijvoorbeeld gesproken met Haalderen Leeft, de Werkgroep Hof van Salland Haalderen, met woningzoekenden en er is een enquête onder alle inwoners van Haalderen verspreid. Daardoor ligt er nu een plan met meer variatie in woningtypen en blijven deze woningen ook nog eens, volgens de wens van velen, permanent staan.

In deze heroriëntatie is ook nagedacht over de eerste fase. De woningen die hier gebouwd worden door Waardwonen voldoen, zoals altijd aangegeven, aan de eisen van het permanente bouwbesluit. Daarmee zijn deze woningen ook permanent neer te zetten. Op verzoek van Waardwonen, en daarmee ook gehoor

gevend aan de wens uit de participatie, zullen deze woningen in de eerste fase dan ook permanent blijven staan. Dit past ook in de verleende vergunning.

1.3 Scenario 2d kan rekenen op het meeste draagvlak
Conform het procesplan dat op 5 maart 2024 naar de raad is gestuurd is eerst intern een gewenst programma voor de tweede fase opgesteld. Dit is in samenspraak met Waardwonen en de Klankbordgroep van bewoners gebeurd. Vervolgens is het scenario dat hieruit voortkwam besproken met een aantal partijen, zowel bewoners als professionals. Hieruit is het voorliggende voorkeurscenario gekomen. In dit scenario zijn de verschillende typen woningen zoveel mogelijk door elkaar gemengd terwijl het tegelijk ook overzichtelijk blijft. In dit scenario zijn er naast sociale huurwoningen ook zoveel mogelijk goedkope en betaalbare koopwoningen toegevoegd.
Belangrijkste argumenten om voor dit scenario te kiezen zijn:
- evenwichtige verdeling van koop- en huurwoningen over het perceel en rekening houdend met al aanwezige woningen in Haalderen
- er is een zeer grote vraag naar betaalbare woningen. Zowel naar goedkope en betaalbare koopwoningen als sociale huurwoningen.

Dit voorkeurscenario is door middel van een enquête aan alle inwoners van Haalderen voorgelegd. Hieruit blijkt dat 54% van de respondenten zich kan vinden in het voorgestelde scenario. De samengevatte resultaten van de enquête zijn bijgevoegd bij voorliggend voorstel.

1.4 Een scenario waarbij geen verdere ontwikkeling plaatsvindt is onwenselijk
Vanwege de huidige woningcrisis acht het college het onverantwoordelijk om na de eerste 50 woningen te stoppen met bouwen. Daarnaast heeft uw raad voor het gehele plan beeldkwaliteitseisen vastgesteld. Waardwonen heeft voor de eerste fase Barli als ontwikkelparter geselecteerd. Hiermee is aangetoond dat de gestelde beeldkwaliteitseisen haalbaar zijn in de praktijk.

2. Volgens het BBV moet bij een verlieslatende grondexploitatie een verliesvoorziening worden getroffen.
Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) beschrijft de regels waaraan onder andere de begroting van een gemeente moet voldoen. De grondexploitatie heeft een geprognosticeerd tekort op eindwaarde van € 2.440.000. Omdat er sprake is van een verlieslatende grondexploitatie moet er volgens het BBV een verliesvoorziening getroffen worden. De verliesvoorziening kan ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie gebracht worden.

3. De Algemene Reserve Grondexploitatie is bestemd voor het treffen van verliesvoorzieningen
De Algemene Reserve Grondexploitatie is onder andere bestemd voor het treffen van verliesvoorzieningen. De Algemene Reserve Grondexploitatie is toereikend. De stand van de Algemene Reserve Grondexploitatie per 31-12-2023 is € 9.675.035.

4.1 De gemeenteraad heeft het budgetrecht
De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 Gemeentewet het budgetrecht. Dat betekent dat uw raad het bevoegd orgaan is om de grondexploitatie Sallandstraat Haalderen vast te stellen.

4.2 Het plan is gewijzigd
Het plan met onderliggende grondexploitatie dat op 14 december 2023 door uw raad is vastgesteld, is gewijzigd. Op basis van het nieuwe plan is de grondexploitatie aangepast.

4.3 Het verkopen van de grond is voor de gemeente financieel gunstiger
Zoals onder argument 1.2 aangegeven zullen de woningen uit de eerste fase permanent blijven staan. Het college verkoopt daarom de grond onder deze eerste fase van 49 woningen aan Waardwonen zodra uw raad de grondexploitatie heeft vastgesteld. Ten opzichte van het eerdere plan om de grond om niet in gebruik te geven aan Waardwonen en een recht van opstal te vestigen is dit financieel gunstiger. Het is hierdoor ook niet nodig om een rentelast in de begroting op te nemen.

4.4 De gemeente neemt hiermee haar verantwoordelijkheid om in het goedkope en sociale segment veel woningen toe te voegen
Conform de Woondeal 2.0 voldoet de gemeente hiermee aan haar taak om 'meer te doen waar mogelijk' dan de vastgestelde percentages voor de verschillende woningtypen.

Kanttekeningen

1.1 Het maximum aantal van 80 woningen toevoegen wordt waarschijnlijk niet gehaald
Voor deze tweede fase is een indicatief stedenbouwkundig plan gemaakt waar uit is gegaan van woningen die iets groter zijn dan in het oorspronkelijke plan van 130 woningen. Omdat de bouwvlakken zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat in december door uw raad is vastgesteld, moeten de woningen binnen deze vlakken gebouwd worden. Dit zorgt ervoor dat er iets minder woningen gebouwd kunnen worden dan in het oorspronkelijke plan.
Bij het verkopen van de grond aan een ontwikkelaar zullen punten toegekend worden aan de ontwikkelaar die (binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan) het meeste aantal woningen toe kan voegen.

1.2 Uit onderzoek is gebleken dat een ontsluiting via De Hoek niet wenselijk is
In het eerdere participatieproces is door inwoners aangegeven dat een alternatieve ontsluiting van de locatie via het noorden van het plangebied, aansluitend op De Hoek, de voorkeur heeft. Dit is onderzocht door Goudappel (bijlage 4) en hieruit is gebleken dat de deze ontsluiting een aanzienlijke ruimtelijke en verkeerskundige impact heeft op De Hoek. Er zal een volledige reconstructie van De Hoek moeten plaatsvinden inclusief een verbreding en inrichten 30-km zone hetgeen zeer lastig in te passen is.
Een ontsluiting via De Hoek wordt niet aanbevolen. Ook vanwege het gegeven dat bij de beoogde ontsluiting via de Sallandstraat de huidige wegen met enkele relatief kleinschalige infrastructurele aanpassingen geschikt zijn om het verkeer te verwerken.

1.3 Uit de enquête blijkt dat 37% van de respondenten het voorgestelde scenario niet wil
Het grootste aantal van deze mensen (namelijk 48%) wil geen woningbouw op deze plek. De andere respondenten die het voorgestelde scenario niet willen zijn voorstander van een ander scenario (21%) of hebben nog een andere reden waarom ze het voorgestelde scenario niet zien zitten (31%). De samengevatte resultaten van de enquête zijn bijgevoegd bij voorliggend voorstel.

4 Actief grondbeleid brengt kosten met zich mee
De realisatie van deze woningen is verlieslatend. Dit komt omdat er een groot percentage sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen wordt gerealiseerd. Dit brengt per woning een lagere grondprijs op dan dure koopwoningen. Door dit project neemt de gemeente echter wel haar verantwoordelijkheid om een substantiële bijdrage aan de wooncrisis te leveren.

Wat mag het kosten? (budget)

Ten opzichte van het raadsbesluit "Mogelijk maken van bouw flexwoningen in Haalderen" van 14 december 2023 wordt de grond verkocht en wordt er geen zakelijk recht van opstal meer gevestigd. Hierdoor daalt het geprognosticeerd tekort op eindwaarde van de grondexploitatie van € 5.000.000 naar € 2.440.000. Daarnaast vervalt daarmee ook de op te nemen jaarlijkse rentelast vanaf 2029 (beslispunt 3 van dat raadsbesluit).

Na gereedkoming van deze wijk zullen ook onderhoudslasten voor wegen, groen, meubilair, verlichting etc. in de begroting opgenomen moeten gaan worden. Middels areaalvergroting zullen deze kosten een plek krijgen in de begroting en als het goed is gedekt worden door de toename van de algemene uitkering en OZB-opbrengsten. Voor nu hoeft daar voor financiën nog geen bedragen aan te hangen. Over vijf jaren zullen de onderhoudslasten door indexering sowieso afwijken van de prijzen van nu.

Communicatie en participatie

Participatie
Klankbordgroep: Voor het project is een klankbordgroep opgericht bestaande uit betrokken bewoners. Zij hebben op zowel de inhoud als het proces meegedacht met de planvorming. Ook in het vervolgproces blijft de klankbordgroep betrokken.

Bewonersavond: We organiseren op 19 augustus een bewonersavond in Haalderen. Dit is na het collegebesluit en voor de behandeling van het voorstel in uw gemeenteraad. Elke belangstellende is welkom op deze avond. We versturen hiervoor een digitale nieuwsbrief, een fysieke brief aan direct omwonenden en plaatsen berichten op onze website en de gemeentepagina. Tijdens de bewonersavond lichten we het collegebesluit toe en beantwoorden we vragen. De klankbordgroep wordt bij de organisatie en opzet van de avond betrokken.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

De hieronder aangegeven planning is nadrukkelijk volgens de huidige inzichten en kan nog (sterk) wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld netcongestie, materiaal schaarste of personeelstekorten.

Eerste fase

- *Voor de zomer 2024*: aanvragen omgevingsvergunning eerste fase van 49 woningen (Waardwonen) en start realisatie bouwrijp maken (gemeente);
- *medio 2025:* eerste fase van 49 woningen gereed voor bewoners.

Tweede fase

- *na raadsbesluit september tot en met Q1 2025:* verkoopprocedure gronden;
- *Q2 – Q3 2025:* ontwerpfase en voorbereidingsfase
- *2026:* bouwfase
- *Q3 2026 – Q1 2027:* oplevering

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Scenariostudie heroriëntatie
3. Samengevatte resultaten enquête over voorkeurscenario
4. Notitie 'Ontsluiting via De Hoek van woningbouw aan Sallandstraat Haalderen'
5. Grondexploitatie Sallandstraat Haalderen inclusief toelichting (**GEHEIM**)

De grondexploitatie inclusief toelichting is geheim vanwege de financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo)

Bemmel, 18 juni 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs