gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Versnelling woningbouwopgave en project 206. Gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans en A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	20 januari 2022
Datum raadsbehandeling	:	3 februari 2022
Agendering en agendanummer	:	0806
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	342219

Bijlagen:
1. Visie op Hoofdlijnen (december 2021)
2. Startdocument
3. Capaciteit versnelling woningbouw

Gevraagd raadsbesluit

1. Als onderdeel van de versnelling woningbouwopgave, het Startdocument (inclusief bijlagen) voor project 206 Zevenbergen Oost vast te stellen als basis voor de verdere uitvoering.
2. In te stemmen met het in de kadernota en meerjarenbegroting vanaf 2023 opnemen van een structureel bedrag van € 734.000 voor capaciteitsuitbreiding (zgn. P-budget) t.b.v. de versnelling van de woningbouwopgave voor de periode 2023-2031.
3. Beschikbaar stellen van een éénmalig budget van € 730.000 voor capaciteits-/advieskosten ter voorbereiding en het opstarten van de diverse projecten in voornamelijk 2022.
4. Beschikbaar stellen van een krediet van € 400.000 voor onderzoekskosten om de haalbaarheid van de ontwikkeling in het project Zevenbergen-Oost in beeld te brengen.
5. De algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 1.130.000 ter dekking van de éénmalige budgetten genoemd onder sub. 3 en sub. 4.

(Publieks)Samenvatting

Rijk, provincie en gemeente staan voor een forse woningbouwopgave om op korte en langere termijn in voldoende mate in huisvesting te voorzien. Dat geldt ook in onze gemeente. Concreet hebben we de komende 10 jaar de opgave tot het bouwen van meer dan 2600 woningen. Deze behoefte aan (extra) woningbouw vloeit voort uit het feit dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) in ontwikkeling is. Dit vergt een versnelling op onze totale woningbouwopgave. Om tijdig aan de behoefte te kunnen voldoen, is ervoor gekozen om in aanvulling op het reguliere woningbouwprogramma de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost op te pakken. We willen hier een gevarieerd woongebied met circa 1000 woningen ontwikkelen, inclusief maatschappelijke, infrastructurele en recreatieve voorzieningen. Het vervolmaken van de wegenstructuur (inclusief spoortunnel) in en om Zevenbergen maakt hiervan ook onderdeel uit. Met het vaststellen van het Startdocument, met daarbij een Visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het gebied, stelt de raad de kaders voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Tevens stelt de raad de benodigde capaciteit en het benodigde krediet beschikbaar om de totale versnellingsopgave woningbouw voortvarend te kunnen oppakken.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Rijk, provincie en gemeente staan voor een forse woningbouwopgave om op korte en langere termijn in voldoende mate in huisvesting te voorzien. Dat geldt ook in onze gemeente. Concreet hebben we tot en met 2030 in ieder geval een opgave tot het bouwen van meer dan 2600 woningen. Opgebouwd uit de reguliere vraag (gebaseerd op de provinciale prognose) én de vraag vanuit de komst van het LPM.

Deze behoefte aan (extra) woningbouw vloeit mede voort uit het feit dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) in ontwikkeling gaat. Deze grote economische ontwikkeling zal zorgen voor een toenemende vraag naar woningen in de omgeving. Ons recente Woningbehoefteonderzoek bevestigt dit en schat de extra vraag in tussen de 900 en 1150 woningen. Het definitieve groene licht voor het LPM en het daarover gesloten bestuursakkoord met Rijk en provincie uit 2009, in combinatie met dit Woningbehoefteonderzoek, was aanleiding om ons woningbouwprogramma tegen het licht te houden en de projectportefeuille te herprioriteren. Om tijdig aan de behoefte te kunnen voldoen is de keuze gemaakt om de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost (inclusief het vervolmaken van de rondwegstructuur met spoortunnel) versneld op te pakken. Uw Raad is hier door middel van een raadsinformatiebrief in maart 2021 van op de hoogte gesteld.

Deze locatie is al in 2011 door de gemeente aangewezen als potentieel uitbreidingslocatie in de structuurvisie Moerdijk 2030.

Regionale Investeringsagenda (RIA)
Een andere reden om Zevenbergen Oost te ontwikkelen heeft te maken met de landelijke behoefte tot versnelling van de woningbouwopgave. In de Regionale Investeringsagenda (RIA) hebben we gezamenlijk met de regiogemeenten een 'bod' richting het Rijk uitgebracht. Onderdeel van deze RIA is de ontwikkeling van Zevenbergen Oost, in de rol als voorstad in het stedelijke systeem van de regio Breda. Deze RIA wordt gekenmerkt door een integrale benadering van de verstedelijkingsopgave. In combinatie met woningbouw wordt geïnvesteerd in groen/blauwe kwaliteit en mobiliteit. Met de verdere ontwikkeling van het haven- en industrieterrein Moerdijk (inclusief het realiseren van LPM) ontstaat er bovendien extra werkgelegenheid voor de huidige en toekomstige inwoners van Moerdijk en de regio West-Brabant.

Locatie

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de waterloop Zwanegat. Aan de Oostzijde door de weg Oostrand en aan de westzijde door de spoorlijn Zevenbergen - Roosendaal. De begrenzing aan de zuidzijde is de rivier de Mark. De ontwikkeling van de woningbouw zal overwegend plaatsvinden binnen de toekomstig aan te leggen gebiedsontsluitingsweg. Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarische grond.

Visie op hoofdlijnen
De ontwikkeling van Zevenbergen Oost zal tot stand moeten komen door een samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Diverse marktpartijen hebben grote delen van de gronden in het gebied al in bezit, zij zullen dus een belangrijke rol hebben in de ontwikkeling.

In de Visie op hoofdlijnen (**bijlage 1**) geven we als gemeente Moerdijk aan welke zaken we belangrijk vinden en die we terug willen zien in de ontwikkeling en opzet van het gebied. Zo geven we richting aan de plannen die voor het gebied bedacht worden. Dat doen we op hoofdlijnen en in compacte vorm. De Visie op hoofdlijnen is een basis voor een nadere uitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan. Dat wil ook zeggen dat in dit document nog lang niet alle details aan bod komen die we belangrijk vinden. We hebben naast deze Visie op hoofdlijnen een Startdocument (**bijlage 2**) opgesteld, hierin zijn al deze (concretere) aspecten wel opgenomen (zie hiervoor de beleidskaders in bijlage 2 van het Startdocument).

De gedachte is dat we samen met de marktpartijen gaan werken aan een verdere uitwerking van deze visie. De Visie op hoofdlijnen is een tussenproduct met name bedoeld voor de kaderstelling richting de marktpartijen waarmee we willen samenwerken. Met de vaststelling van het Startdocument (inclusief Visie op hoofdlijnen) ontstaat er een basis om met marktpartijen (en corporatie Woonkwartier) intentie-overeenkomsten te sluiten met als doel de gebiedsontwikkeling op basis van deze kaderstelling op haalbaarheid te gaan onderzoeken.

De belangrijkste onderdelen uit de Visie op hoofdlijnen zijn als volgt:

- Dichtbij het centrum en station ontstaat een nieuwe wijk met een brede mix van zo'n 1.000 woningen: (sociale) huur en koop in verschillende prijsklassen.
    - Sociale huur: ongeveer 30%
    - Middenhuur: ongeveer 10%
    - Goedkope en middeldure koop: ongeveer 25%
    - Dure koopwoningen: ongeveer 35%
- Naast woningbouw moet er in de nieuwe wijk ook ruimte zijn voor maatschappelijke functies. We reserveren ruimte voor een integraal kindcentrum, gemeenschapshuis en medisch centrum als spil in de wijk.
- We willen dat nieuwe bewoners zich thuis voelen en willen daarom kleine buurtjes maken met een eigen identiteit of thema.
- In het ontwerp van Zevenbergen-Oost komt veel aandacht voor water en groen, ook om ruimte te bieden aan een veranderend klimaat. Een gezonde leefomgeving voor iedereen met veel ruimte voor sport en bewegen.
- De nabijheid van de Mark zorgt voor veel nieuwe recreatiemogelijkheden voor héél Zevenbergen. Een gebied waar het heerlijk wandelen en in de toekomst fietsen is.
- Voor een goede bereikbaarheid van Zevenbergen Oost maken we de randwegstructuur van Zevenbergen compleet en komt er een tunnel onder het spoor.
- De auto is echter niet het belangrijkste vervoermiddel in de wijk, we zetten in op deelmobiliteit, fietsen en wandelen.
- Ook willen we de wijk met het station en het centrum verbinden en gaan we studeren op een voetgangers- en fietstunnel in de buurt van het station.

Capaciteit
Het gaat niet enkel om meer, maar vooral om sneller realiseren van woningbouw. Waar de gemiddelde jaarproductie het afgelopen decennium tussen de 80-100 woningen lag (conform de toen geldende opgave). Ligt er nu de opgave om deze productie de komende 10 jaar te verhogen naar gemiddeld meer dan 200 woningen per jaar. Die langdurige extra opgave vraagt een gemeentelijke organisatie die hier gereed voor is. Met dit voorstel wordt daarvoor een belangrijke basis gelegd. Op dit moment piept en kraakt het in de organisatie. Staan onze medewerkers, als ons belangrijkste kapitaal, al gedurende lange tijd onder grote druk. En neemt de schaarste op de arbeidsmarkt steeds verder toe. Willen we de woningbouwopgave op een voor de organisatie duurzame manier realiseren, dan vraagt dat nu investeren in extra mensen. In de wetenschap dat we met de huidige opgave ook de komende tien jaar nog ontwikkelgemeente zullen zijn.

Met dit voorstel brengen we allereerst de basis op orde, we zorgen voor voldoende capaciteit voor alle lopende projecten die invulling geven aan onze woningbouwopgave. Dat noopt tot het structureel op orde brengen van de capaciteit. In dit voorstel zit ook de ambtelijke capaciteit die nog nodig is om drie extra woningbouwprojecten in andere kernen volledig te realiseren. Daarnaast bevat dit voorstel de capaciteit om de volgende fase (initiatieffase) van het project Zevenbergen Oost te kunnen doorlopen.

Hierbij geldt dat de kost voor de baat gaat. Bij de besluitvorming aan het eind van de initiatieffases van de diverse woningbouwprojecten vindt (bij aangetoonde haalbaarheid) immers ook contractvorming plaats met ontwikkelende partijen. Conform het gemeentelijke kostenverhaal worden in de locatieontwikkelingsovereenkomsten (LOO's) ook kosten voor ambtelijke inzet doorgelegd. In combinatie met het lopende traject in het kader van urentoerekening ontstaat daarmee (deels) dekking voor deze kosten in de latere fasen van de projecten.

In **bijlage 3** is een uitgebreide onderbouwing opgenomen van de capaciteit die nodig is. Met dit voorstel maken we een inhaalslag in capaciteit op de genoemde onderdelen. Hierbij zal in de kadernota's en meerjarenbegroting vanaf 2023 een structureel bedrag van € 734.000,- voor capaciteitsuitbreiding (zgn. P-budget) ten behoeve van de versnelling van de woningbouwopgave voor de periode 2023-2031 worden opgenomen. Conform de BBV wordt deze verhoging van het P-budget t/m 2031 als structureel beschouwd. De versnellingsopgave loopt in ieder geval tot 2031. Dat is ook het moment om vooruit te kijken of deze uitbreiding nog langer nodig is. Zo niet, dan ontstaat daarmee een taakstelling om het P-budget in omvang weer terug te brengen.

Daarnaast stellen we voor een krediet te voteren ten behoeve van ondersteuning en inhuur om de versnelling woningbouwopgave te realiseren. Dit krediet bedraagt € 730.000,-. Het betreft hier éénmalige kosten die voornamelijk gemaakt worden in 2022.

In het Startdocument Zevenbergen Oost wordt in aanvulling op bovenstaande capaciteitsclaim ook een krediet voor onderzoek opgenomen ter grootte van € 400.000,-. Het betreft onderzoeken om de haalbaarheid van de ontwikkeling in beeld te brengen, bijvoorbeeld op het gebied van milieu en het uitwerken van de zogenaamde TunnelAlliantie en het vervolgtraject op het opstellen van een Handelingsperspectief voor de omgeving station NS. Het traject van het opstellen van het Handelingsperspectief is al gestart.

Samenvattend
Het voorgaande resulteert in de opgave om de komende 10 jaar qua woningbouw te versnellen. Gelet op de situatie op onze woningmarkt, onze huidige woningbouwprogrammering (Bosselaar Zuid is gereed omstreeks 2023/2024), onze demografische ontwikkeling én de wetenschap dat de ontwikkeling van dergelijke woningbouwlocaties 3 à 4 jaar kan vergen, is het zaak om voortvarend te werk te gaan. Om die reden heeft het college in maart 2021 besloten de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost op te pakken.

De afgelopen periode zijn reeds veel zaken in beeld gebracht. Dit is weergegeven in het Startdocument Zevenbergen Oost en de daarbij behorende Visie op hoofdlijnen. In het Startdocument is aangegeven welke stappen er in de komende periode gezet dienen te worden om de haalbaarheid (beter) in beeld te brengen.

De afgelopen periode (maart-december 2021) zijn de volgende zaken reeds uitgevoerd:

- Diverse verkennende onderzoeken (verkeer, geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering), de onderzoeken zijn van groot belang voor de verdere stedenbouwkundige invulling;
- Visie op hoofdlijnen opgesteld;
- Overeenstemming inzake intentieovereenkomst met Woonkwartier (en verbonden ontwikkelende partijen);
- Overeenstemming inzake intentieovereenkomst met Ontwikkelende partijen;
- Afstemming met provincie en regio gemeenten over de ontwikkeling (qua woningbouwaantallen);
- Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten;
- Aanpak voor vervolgstappen TunnelAlliantie in overleg met ProRail;
- Start opstellen Handelingsperspectief Station Zevenbergen met ProRail, NS en Arriva;
- Eerste indicatieve raming voor de kosten van de tunnel(s);
- Subsidiescan voor het project uitgevoerd;
- Diverse zaken rondom kostenverhaal zijn in beeld gebracht alsmede de vervolgstappen inzake kostenverhaal en grondstrategie;
- Opstellen van dit Startdocument met daarin o.a. de beleidskaders, planning en vervolgstappen initiatieffase.

Belang
Woningbouw in Zevenbergen is geen doel op zich, maar een middel om niet alleen Zevenbergen maar ook de rest van onze gemeente vitaal te houden. Door het behouden en aantrekken van inwoners, recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van ons landschap te vergroten en te bezien waar we het draagvlak voor voorzieningen kunnen vergroten en mogelijk zelfs voorzieningen kunnen uitbouwen. Ook onze andere kernen profiteren van een sterk voorzieningenaanbod, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, onderwijs en bereikbaarheid (OV). De opgestelde Visie op hoofdlijnen geeft aan hoe deze aspecten zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.

Centrale vraag
Willen we de haalbaarheid van een wijk met circa 1000 woningen en bijbehorende infrastructurele en maatschappelijke voorzieningen op de locatie Zevenbergen Oost in beeld brengen én willen we de benodigde capaciteit en het benodigde krediet beschikbaar stelle om de totale versnellingsopgave woningbouw voortvarend te kunnen oppakken?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het in beeld brengen van de haalbaarheid moet uiteindelijk leiden tot de aanleg van een aantrekkelijke woonomgeving met circa 1000 woningen en bijbehorende infrastructurele en maatschappelijke voorzieningen in Zevenbergen.

Kaders

Structuurvisie Moerdijk 2030
Deze locatie is al in 2011 door de gemeente aangewezen als uitbreidingslocatie voor Zevenbergen in de structuurvisie Moerdijk 2030. Naar de zuidelijke randweg is eerder reeds een haalbaarheidsstudie verricht. Op basis van de hiermee gepaard gaande investering is destijds de conclusie getrokken dat de aanleg haalbaarder zou worden door de koppeling aan de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Zevenbergen.

RIA regio Breda
Met de Regionale Investeringsagenda (RIA) regio Breda hebben we gezamenlijk met de regio-gemeenten een lobbydocument richting het Rijk uitgebracht. Dit wordt in 2022 verder uitgewerkt in een Verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda Tilburg. Onderdeel van de genoemde RIA regio is de ontwikkeling van Zevenbergen Oost. Zevenbergen heeft in deze RIA een rol in de regionale woningbouwopgave, waarin Zevenbergen Oost complementair is aan een meer stedelijk woonmilieu. De RIA biedt ook inzicht in benodigde investeringen om die opgave te kunnen realiseren (waaronder infrastructuur/mobiliteit), en is daarmee een mogelijke basis voor het verkrijgen van cofinanciering.

Woningbehoefteonderzoek
Ons recente Woningbehoefteonderzoek bevestigt de extra vraag naar woningen als gevolg van LPM en schat dat deze tussen de 900 en 1150 woningen bedraagt. Deze extra opgave is door de provincie onderschreven en maakt onderdeel uit van de eerder gesloten bestuursovereenkomst uit 2009. De woningbouw in Zevenbergen Oost is expliciet gekoppeld aan deze extra opgave en gaat daarmee niet ten koste van de reguliere woningbouwproductie in de totale gemeente.

Argumenten

Pro
Als onderdeel van de versnelling woningbouwopgave wordt voorgesteld het Startdocument voor project 206 Zevenbergen Oost vast te stellen. De argumenten hiervoor zijn reeds uiteengezet in dit voorstel. Samengevat:

1. De locatie voldoet aan alle beleidsuitgangspunten en de locatie is reeds in de Structuurvisie 2011 aangewezen.
2. De locatie biedt de kans om de randwegenstructuur te vervolmaken en de kans om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren vanwege de strategische ligging ten opzichte van het station.
3. De nabijheid van de Mark zorgt dat nieuwe recreatiemogelijkheden voor héél Zevenbergen kunnen worden gerealiseerd.
4. Een verdere verkenning van de (on)mogelijkheden maakt onderdeel uit van de nu volgende haalbaarheidsstudie. Mede gelet op de omvang van de locatie is er flexibiliteit in de planvorming (programma, fasering) dit is van groot belang voor de haalbaarheid.
5. De woningbouw in Zevenbergen Oost is expliciet gekoppeld aan de extra opgave en gaat daarmee niet ten koste van de reguliere woningbouwproductie in de totale gemeente en/of van andere kernen.

Contra
1. Er is sprake van een grote uitleglocatie, in beginsel hebben binnenstedelijk locaties de voorkeur. Gelet op de opgave is echter lastig om daar de gewenste aantallen te realiseren en de benodigde versnelling te realiseren.

Alternatieven
Als alternatief voor de grootschalige woningbouwlocatie Zevenbergen Oost zou gekozen kunnen worden voor een aantal kleinschaligere locaties. Dit heeft consequenties voor:

- *Planning*

Het nu starten met meerdere locaties betekent dat deze nog geselecteerd dienen te worden en hiervoor separate startdocumenten dienen te worden opgesteld. In de Structuurvisie 2030 zijn niet heel veel alternatieve locaties beschikbaar zijn die op voorhand ruimtelijk aanvaardbaar kunnen worden geacht.

- *Capaciteit*

Een grote locatie is efficiënter qua inzet, dan meerdere kleinere locaties.

- *Afronding randwegenstructuur*

Daarnaast blijft het op termijn het "solitair" afronden van de wegenstructuur rondom Zevenbergen een opgave (reeds benoemd bij de ontwikkeling van de woonwijk Bosselaar Zuid) die dan zonder koppeling aan de woningbouwopgave zal dienen te worden gerealiseerd én te worden gefinancierd.

Een deel van het gevraagde krediet (onder 4) betreft het naar voren halen van onderzoeken die normaal gesproken pas in de volgende fase worden uitgevoerd. Het is uiteraard mogelijk dit niet te doen. De kans op vertraging wordt daarmee echter groter. Gelet op de achtergrond van de versnellingsopgave is het van groot belang de planning daadwerkelijk te realiseren.

Maatschappelijk draagvlak
In zijn algemeenheid geldt dat er binnen de maatschappij een grote behoefte is aan meer woningen. Het maatschappelijk draagvlak voor specifiek deze ontwikkeling is nog niet bekend maar zal moeten blijken. Hoofdstuk 6 van het Startdocument gaat in op de communicatie in de afgelopen periode en beschrijft een aanzet voor de communicatie en participatie in de komende fase. Belangrijk onderdeel is het betrekken van een klankbordgroep.

Gelet op het bijzondere karakter van de ontwikkeling is ervoor gekozen allereerst de gemeenteraad te informeren op 13 januari.
In de daarop volgende week zijn de bewoners geïnformeerd en is gevraagd welke aandachtspunten zij meegeven voor de verdere uitwerking. De resultaten worden voor de commissievergadering op 20 januari met u gedeeld.

Financiële consequenties

Dit raadsvoorstel behelst in feite drie budgetaanvragen:
a) Een structurele budget van € 734.000 voor capaciteit om de opgave i.v.m. de versnelling van de woningbouwopgave op te kunnen pakken (zgn. P-budget) voor de periode 2023-2031;
b) Een éénmalige budget van € 730.000 voor capaciteit/advieskosten ter voorbereiding en opstarten van de diverse projecten in voornamelijk 2022;
c) Een krediet van € 400.000 voor onderzoekskosten om de haalbaarheid van de ontwikkeling in het project Zevenbergen-Oost in beeld te brengen.

gemeente Moerdijk

Ad a.
De kosten voor deze periode worden als structureel aangemerkt omdat na afloop van de genoemde periode (2031) op dit moment niet is aan te geven of deze kosten daarna komen te vervallen of dat deze kosten ook in de periode daarna noodzakelijk zijn. Dekking van deze structurele kosten moet plaatsvinden in de jaarlijks op te stellen (meerjaren)begroting. Concreet betekent dit dat het budget van € 734.000 moet worden opgevangen binnen een sluitende (meerjaren)begroting.

Op dit moment wordt niet gevraagd om dit bedrag nu al beschikbaar te stellen voor de jaren vanaf 2023. Wel wordt gevraagd of ingestemd kan worden met de voorgestane versnelling van de woningbouwopgave, waarbij dan tevens geldt dat uw gemeenteraad akkoord gaat met het inbrengen van de kosten in de kadernota en meerjarenbegroting 2023-2026 en de jaren daarna.

Ad b.
Dit betreft een éénmalig budget. Voor éénmalige uitgaven kan dekking plaatsvinden door het inzetten van de algemene reserve. Omdat deze éénmalige kosten voornamelijk gemaakt worden in 2022 wordt in dit voorstel gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van dit budget en de aangegeven dekking. Het budget is benodigd voor capaciteits- en advieskosten ter voorbereiding van de op te pakken projecten die (hoofdzakelijk) door derden zullen worden ontwikkeld. Op grond hiervan kunnen de kosten niet worden geactiveerd.

Ad c.
Dit betreft een éénmalige investering. Ook hiervoor geldt dat dekking plaats kan vinden door het inzetten van de algemene reserve. In dit raadsvoorstel wordt gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van het budget en de aangegeven dekking. Ook hier betreft het voorbereidingskosten van een project dat door derden zal worden ontwikkeld. Activering van de kosten is hierdoor niet mogelijk.

Algemeen
De hierboven genoemde bedragen betreft de op dit moment maximaal benodigde inzet om de versnelling van de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Voor het project Zevenbergen-Oost betreft het de te maken kosten (capaciteit, advies- en onderzoekskosten) om aan het eind van de initiatieffase de haalbaarheid van het project in beeld te hebben. Mocht blijken dat dit project haalbaar is dan zal op dat moment inzichtelijk worden gemaakt welke gemeentelijke middelen nodig zijn voor het vervolg van dit project.

Voor nagenoeg alle projecten zal met de ontwikkelende partij/partijen een Locatieontwikkelings-overeenkomst (LOO) worden afgesloten. Een van de onderwerpen die in deze LOO's aan bod komt is een afspraak over de bijdrage van de ontwikkelende partij/partijen aan de door de gemeente te maken kosten op grond van de "Nota Kostenverhaal". Op dit moment is niet aan te geven in welke bedragen hiermee gemoeid zijn en wanneer deze ontvangen worden. Een gedeelte van de structurele kosten zal in dit kader vermoedelijk kunnen worden verhaald. Voor de éénmalige kosten genoemd onder b. en c. is het de vraag of hiervan een gedeelte verhaald kan worden.

De bijdragen die in het kader van de "Nota Kostenverhaal" worden ontvangen worden ingevolge de voorschriften aangemerkt als éénmalige inkomsten en hebben dus geen betekenis in het werken van de structurele kosten in een sluitende (meerjaren)begroting.

Het realiseren van de genoemde projecten brengt, naast de maatschappelijk opbrengst, voor de begroting natuurlijk ook inkomsten met zich. De algemene uitkering uit het gemeentefonds verstrekt aan gemeente o.a. vergoedingen gerelateerd aan het aantal inwoners en woonruimte. In de kadernota wordt het uitgangspunt gehanteerd dat per extra woonruimte het aantal inwoners met 1 toeneemt. Voor 2.600 woningen geldt dus een toename van 2.600 inwoners. Op grond hiervan zal de algemene uitkering in de eindfase (na realisering van alle woningen) groeien.

Daarnaast levert iedere woning ook een OZB-opbrengst op. Nu staat tegenover deze opbrengst een korting binnen de algemene uitkering. Per € 10 miljoen economische waarde geeft het saldo van deze 'verrekening' een extra inkomst voor de begroting van ca. € 1.500,-.
Genoemde groei van de gemeentelijke inkomsten zal fasegewijs plaatsvinden. Tegenover deze inkomsten hebben we ook te maken met uitgaven met betrekking tot de nieuwe projecten. De beheerskosten van de openbare ruimte zullen op de gemeentelijke begroting drukken. Op dit moment gaan we er vanuit dat deze extra kosten worden gecompenseerd door de extra inkomsten. In begrotingstechnisch opzicht valt dit dus tegen elkaar weg.

Consequenties raadsvoorstel voor begrotingspositie en algemene reserve
De in november jl. vastgestelde begroting 2022-2025 gaf voor de jaren 2023, 2024 en 2025 de volgende voordelige structurele uitkomsten. 2023 € 20.000, 2024 € 63.000 en 2025 € 361.000.
Na de vaststelling zijn inmiddels de volgende budgetmutaties bekend:

	2023		2024		2025	
-effecten septembercirculaire 2021	1.384.000	V	1.341.000	V	1.464.000	V
-effecten aanbesteding Groenplus bestek	697.000	N	697.000	N	697.000	N
-effect versnelling woningbouwopgave	734.000	N	734.000	N	734.000	N
Totaal effect	47.000	N	90.000	N	33.000	V

Confronteren we dit totaal effect met de beschikbare ruimte in de begroting dan is de conclusie dat de jaren 2023 en 2024 op dit moment net niet sluitend zijn. In 2025 is nog steeds sprake van een sluitende begroting.

De vrije ruimte binnen de algemene reserve bedraagt na het inzetten van deze reserve voor de dekking van het éénmalige budget voor capaciteits-/advieskosten en het krediet voor onderzoekskosten project Zevenbergen-Oost nog afgerond € 4,8 miljoen (basis meerjarenbegroting 2022-2025).

Relatie met eerdere kredieten
Het krediet van 1.8 miljoen euro dat in november 2019 door de raad is gevoteerd voor het oppakken van 6 extra projecten is voornamelijk aangewend voor het treffen van tijdelijke oplossingen. Met voorliggend voorstel wordt de versnelling in de totale woningbouwopgave en de daarvoor benodigde capaciteit in bredere zin bezien. Bij het inventariseren van wat deze versnelling op de totale woningbouwopgave de komende 10 jaar vergt, is uiteraard rekening gehouden met het deels nog beschikbare restant van dit krediet (zie **bijlage 3**). Met dit voorstel wordt ingezet op het structureel borgen van de benodigde capaciteit voor de totale woningbouwopgave (totale portefeuille woningbouwprojecten).

Subsidieverwerving
Ten behoeve van dit project is een Subsidiescan uitgevoerd door Hezelburcht. Er zijn diverse kansen voor het project. De belangrijkste is een vervolg op de Woningbouwimpuls voor gemeente. Het project was niet ver genoeg om deel in te schrijven voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls in september 2021. In het regeerakkoord zijn middelen opgenomen voor de versnellingsopgave van de woningbouw. De verwachting is dat een vergelijkbare traject als de woningbouwimpuls zal worden opengesteld. Daarnaast zijn er nog enkele andere subsidiemogelijkheden, deze zullen in de verdere uitwerking worden betrokken.

Communicatie
Het voornemen om de haalbaarheid in beeld te brengen is reeds gecommuniceerd op de gemeentelijke website van het project. De besluitvorming over het project zal hier eveneens worden opgenomen.
Daarnaast zal een persbericht worden opgesteld naar aanleiding van besluitvorming.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Risico's

Samenwerking met en tussen partijen
Zoals uit de opsomming van de stakeholders blijkt, zijn er veel partijen betrokken bij de ontwikkeling. Met al deze partijen dient overeenstemming te worden bereikt over ontwikkeling en de haalbaarheid.

Financiële haalbaarheid
Een van de grootste risico's van het project betreft de financiële haalbaarheid van het project. De financiële opgave binnen het project is groot. De bijdrage die de ontwikkelende partijen moeten doen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken (o.a. ten behoeve van de tunnel) zal fors moeten zijn.

De forse kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt moeten worden, drukken op de opbrengstpotentie van het gebied. De netto opbrengst staat als gevolg daarvan onder druk, wat consequenties heeft voor de werkelijke waarde van de nog te ontwikkelen gronden. De prijs waarvoor gronden in het gebied kunnen worden aangekocht hangt samen met enerzijds de gebruikswaarde, dus uitgaande van de waarde indien het huidige gebruik voortgezet en anderzijds de complexwaarde, waarin alle toekomstige kosten en opbrengsten van de ontwikkeling zijn verdisconteerd. Welke van die twee de hoogste is en dus uitgangspunt zal zijn voor de prijs, is momenteel nog onderwerp van studie.

Ondanks de vestiging van de Wvg in grote delen van het gebied zijn er toch diverse (nu) niet gebied gebonden partijen actief in het gebied die contracten (willen) sluiten met grondeigenaren onder de Wvg voor zeer hoge aankoopprijzen. Deze contracten leiden weliswaar niet tot een eigendomsoverdracht zonder instemming van de gemeente, maar maken minnelijke overeenstemming wel een stuk lastiger. Het zorgt ook voor dat er een risico is op uitloop van de planning.
Dit vraagt mogelijk een actievere rol van de gemeente in de verwerving, waarbij serieus rekening dient te worden gehouden met onteigeningstrajecten. Dit is echter een ingrijpend en tijdrovend proces. Of hier sprake van zal zijn zal in de komende fase duidelijk moeten worden. Dit vraagt dan ook veel meer ambtelijke capaciteit en kosten in de volgende fasen.

In de planvorming kunnen delen waarbij dit speelt eventueel ook nog buiten beschouwing worden gelaten dan wel in de fasering naar achteren worden geschoven, zodat er wel reeds een aanvang met de woningbouw gemaakt kan worden. Mogelijk dient zelfs een deel van het programma in een ander project gerealiseerd te worden. Ook flexibiliteit in het (woningbouw)programma kan helpen bij het vergroten van de financiële haalbaarheid. Gelet op de omvang van het plangebied en het aantal voorziene woningen is de gemiddelde woningdichtheid (per ha) aan de lage kant, dit zet de financiële haalbaarheid verder onder druk. Het is zaak hier op basis van een vlekkenplan meer duidelijkheid in te verkrijgen in de komende fase.

Beschikbare capaciteit
Waar de gemiddelde jaarproductie het afgelopen decennium tussen de 80-100 woningen lag (conform de toen geldende opgave) ligt er nu de opgave om deze productie de komende 10 jaar te verhogen naar gemiddeld meer dan 200 woningen per jaar. Zevenbergen Oost speelt daar een belangrijke rol in. Die opgave vraagt een gemeentelijke organisatie die hier gereed voor is. Op dit moment staat de capaciteit al onder druk en neemt de schaarste op de arbeidsmarkt steeds verder toe. Het is lastig om geschikte mensen aan te nemen en zelfs (tijdelijk) in te huren. Dit is een risico in de verdere planvorming. Willen we de woningbouwopgave realiseren, dan vraagt dat ook extra capaciteit.

Onderdeel van dit voorstel is om de basis op orde te brengen zodat er voldoende capaciteit is voor alle lopende projecten en de capaciteit om de volgende fase van het project Zevenbergen – Oost te kunnen doorlopen.

Complexiteit van de opgave
In eerste instantie lijkt de opgave niet al te complex: er is sprake van een uitleglocatie en er zijn professionele partijen betrokken bij het project. Echter zoals al blijkt uit de financiële haalbaarheid is de opgave complexer dan deze wellicht in eerste instantie lijkt. Dit komt met name door de infrastructurele opgave (in financiële zin). Daarbij komt ook de technische uitdaging als het gaat om ondertunneling van het spoor en eventueel rond het station. Daarnaast zijn er zeer veel partijen én grondeigenaren betrokken in het gebied.
De combinatie van bovenstaande zaken én de technische aspecten maken de opgave uitdagend.

Planning
De planning is opgenomen in het Startdocument. De volgende fase (initiatieffase) loopt in beginsel tot begin 2023. Rekening houdend met een planologische procedure is de verwachting dat eind 2024 gestart kan worden met de voorbereidingen in het plangebied. In de volgende fase zal bezien worden of het mogelijk is zaken parallel (in plaats van volgtijdelijk) te laten lopen waardoor verdere versnelling mogelijk is. Het tijdig kunnen aanbieden en realiseren van de woningen is gelet op de aanleiding van de versnellingsopgave van groot belang.

Gelet op de opgave waar we voor staan en de vraag naar woningbouw waar we op willen inspelen (en wanneer deze zich manifesteert) vormt eventuele vertraging van het project eveneens een risico. Er is een relatie tussen het al dan niet kunnen realiseren van de planning en de beschikbare capaciteit binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.

Evaluatie
Een evaluatie is voorzien na afloop van het project.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is als thema meegenomen in de Visie op hoofdlijnen. Daarnaast is klimaatadaptief bouwen een belangrijk aandachtspunt in deze Visie. Alle beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, energie en klimaat zijn opgenomen in bijlage 2 van het Startdocument en zijn daarmee uitgangspunt in deze ontwikkeling.

Inkoop
Alle uit te vragen onderzoeken zullen conform het inkoopbeleid worden aanbesteed. Aandachtspunt is de selectie van een Ingenieursbureau in het kader van de TunnelAlliantie.
Deze werkzaamheden mogen alleen door een door ProRail spoorgecertificeerd Ingenieursbureau (IB) (dat ook bekend is met de TunnelAlliantie) uitgevoerd worden. De afdeling inkoop is op de hoogte van deze (nog te doorlopen) selectieprocedure.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 4 januari 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 3 februari 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 januari 2022;

overwegende dat:
- de gemeente de komende 10 jaar een opgave heeft tot het bouwen van meer dan 2600 woningen.
- de behoefte aan (extra) woningbouw mede voortvloeit uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk (LPM).
- dit een versnelling vergt op onze totale woningbouwopgave.
- om tijdig aan de behoefte te kunnen voldoen, er voor gekozen is om, in aanvulling op het reguliere woningbouwprogramma, de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost op te pakken.
- Om de versnelling van de woningbouwopgave mogelijk te maken het zaak is om de capaciteit van de organisatie structureel op orde te brengen.

gelet op:
- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1. Als onderdeel van de versnelling woningbouwopgave, het Startdocument (inclusief bijlagen) voor project 206 Zevenbergen Oost vast te stellen als basis voor de verdere uitvoering.
2. In te stemmen met het in de kadernota's en meerjarenbegroting vanaf 2023 opnemen van een structureel bedrag van € 734.000 voor capaciteitsuitbreiding (zgn. P-budget) t.b.v. de versnelling van de woningbouwopgave voor de periode 2023-2031.
3. Beschikbaar stellen van een éénmalig budget van € 730.000 voor capaciteits-/advieskosten ter voorbereiding en het opstarten van de diverse projecten in voornamelijk 2022.
4. Beschikbaar stellen van een krediet van € 400.000 voor onderzoekskosten om de haalbaarheid van de ontwikkeling in het project Zevenbergen-Oost in beeld te brengen.
5. De algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 1.130.000 ter dekking van de éénmalige budgetten genoemde onder sub. 3 en sub. 4.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 3 februari 2022,

de griffier,	de voorzitter,
A. Goslings	A.J. Moerkerke