Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

nieuwkoop

# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>P. Platen | | **Opgesteld door:**<br>Lex Niekel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>11 mei 2017 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>17.04805 | **Raadsnummer:**<br>2017-033 |
| **Titel / onderwerp:**<br>uitbreiden projectenportefeuille | | |
| **Samenvatting:** Uit de Woningbehoefte Raming (WBR) 2016 blijkt een aanzienlijke toename van de vraag aan woningen. Bovendien bestaat voor een aantal locaties, waar beleidsruimte is ontstaan voor woningbouw, een urgentie als het gaat om het kunnen realiseren van woningen. Daarom wordt de raad gevraagd in te stemmen met het uitbreiden van de huidige projectenportefeuille conform bijgaand voorstel. | | |

**Voorgesteld besluit:**
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Uitbreiden van de projectenportefeuille met projecten gelegen binnen de 20ke contour:

   a. Nieuwkoop - Buytewech Noord fase II
   b. Vrouwenakker - Vrouwenakker West
   c. Nieuwveen - Teylerspark II en III

2. Uitbreiding van de projectenportefeuille met projecten ter plaatse van huidige schoolgebouwen:

   a. Nieuwkoop - locatie huidig Ashramcollege
   b. Ter Aar - locatie huidige 3 scholen basisonderwijs Ter Aar

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

G17.0351

## TOELICHTING

### Inleiding / aanleiding

Inleiding

Binnen de gemeente Nieuwkoop is een aantal ruimtelijke projecten in uitvoering. Het merendeel daarvan wordt gerealiseerd op gronden van de gemeente en onder regie van de gemeente. De bouwprogramma's betreffen voornamelijk woningbouw. Met deze woningen wordt voorzien in de woningbehoefte conform de Woningbehoefteraming (WBR) 2013. De WBR wordt door de provincie (en de regio) gebruikt als getalsmatig kader voor het aantal woningen dat elke gemeente binnen een bepaalde periode mag bouwen.

Onderstaand een overzicht van de projecten welke op gemeentegrond worden uitgevoerd. De projecten bevinden zich in verschillende stadia (van initiatieffase zoals Buytewech Noord fase I tot afronding zoals Ter Aar West). De huidige projectenportefeuille is breder dan alleen woningbouw.

In algemene zin kan gesteld worden dat de woningen die worden gebouwd goed aansluiten op de vraag. Ook in de crisis die achter ons ligt verliep de verkoop in algemene zin voorspoedig. Er was veel vraag naar de woningen. Zo is Ter Aar West in één fase verkocht en gebouwd, terwijl in eerste instantie de bedoeling was om dit in drie fasen te doen.

| Huidige portefeuille | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningbouw | | | | | | | | | | | | |
| Buytewech Oost | oo oo | oo << | | | | | | | | | | |
| Ter Aar West | oo << | | | | | | | | | | | |
| Langeraar Noordwest | ## ## | ## ## | | | ## ## | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << |
| Buytewech Noord fase I | ## ## | ## ## | ## ## | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | | |
| Langeraar Oost | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | | | | | |
| Land van Koppen fase 1 | ## ## | ## oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | | | | |
| Damstaete | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| Teylerspark I | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| Middelweg | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| Zuidhoek | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | | | | | | |
| Verwondering | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | |
| Ter Aar Zuid Oost | oo oo | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| Gemeente huis Zevenhoven | oo oo | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| Bedrijventerreinen | | | | | | | | | | | | |
| Schoterhoek II | ## ## | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo oo | oo << | | | | | |
| Opstalontwikkeling | | | | | | | | | | | | |
| Ashram college (gebouw) | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | | |
| IKC Ter Aar | ## ## | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | |
| IKC Zevenhoven | ## ## | ## ## | oo oo | oo << | | | | | | | | |
| Sport | | | | | | | | | | | | |
| Tenniscomplex Ter Aar | ## oo | oo << | | | | | | | | | | |
| Herinrichting | | | | | | | | | | | | |
| Noordse Buurt | ## oo | oo << | | | | | | | | | | |
| **LEGENDA** | | | | | | | | | | | | |
| ## | Project in voorbereiding | | | | | | | | | | | |
| oo | Project in uitvoering | | | | | | | | | | | |
| << | Afronding project | | | | | | | | | | | |

Aanleiding

De aanleiding voor dit voorstel bestaat uit een tweetal ontwikkelingen

A. De WBR 2016 (de opvolger van de WBR 2013) geeft aan dat er sprake is van een sterke (extra) toename van de behoefte aan woningen bij de inwoners in onze gemeente.

B. Een beleidswijziging bij Rijk en Provincie maakt woningbouw op locaties gelegen buiten de BSD (bestaand stedelijk gebied) en binnen de 20ke nu onder voorwaarden mogelijk.

A1 Toename woningbehoefte

Op basis van de Woningbehoefteraming 2016 (WBR 2016) blijkt dat in de periode tot 2020 de behoefte aan woningen groter is dan waarin op dit moment met de projecten op de huidige planlijst[1] kan worden voorzien. Drie jaar geleden, bij de WBR 2013, was dit nog niet het geval. Toen werd de behoefte voor dezelfde periode aanzienlijk lager ingeschat en pasten de projecten op de planlijst nog maar net binnen de WBR 2013. Er was zelfs geen ruimte voor nieuwe particuliere bouwinitiatieven. Initiatieven die niet pasten binnen het bestemmingsplan werden daarom niet in behandeling genomen.

De WBR 2016 laat voor de periode 2015-2019 een extra behoefte (vraag) zien van 394 woningen Worden daar de 46 woningen in de reeds in voorbereiding genomen plannen Damstaete, Teijlerspark en Middelweg van af getrokken (deze plannen staan nog niet op de huidige planlijst), dan resteert een extra behoefte (waarin dus nu niet wordt voorzien) van 348 – afgerond 350 woningen.

De sterk toegenomen behoefte aan woningen heeft uiteraard alles te maken met de sterk verbeterde economische omstandigheden. Een citaat uit de op 1 december vastgestelde nota Grondbeleid:

*"De Nederlandse Bank gaat voor de jaren 2016 tot 2018 uit van een solide herstel van de economie. De productiegraad van bedrijven stijgt en de werkeloosheid neemt af. Dit leidt tot optimisme wat nodig is voor het aantrekken van investeringsbeslissingen in vastgoed. Er is de laatste twee jaar sprak van een continu groeiend vertrouwen van consumenten en producenten. Het groeiende vertrouwen en de lage rentestand resulteert in de verwachting dat de huizenmarkt (nog) verder zal aantrekken. Er is een stevige opleving van de woningmarkt zowel in aantallen verkochte woningen als in prijsstijging."*

A2 Voorzien in toename woningbehoefte - particulier

*Bouwmogelijkheden binnen huidige bestemmingsplannen*
Binnen de huidige bestemmingsplannen van onze gemeente zijn bouwrechten opgenomen voor circa 300 woningen. Dit betreffen over het algemeen rechten die de bouw van een of enkele woningen toestaat. Soms gaat het om meer woningen[2]. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend die past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, zal de omgevingsvergunning worden verstrekt en kan de woning worden gebouwd.

Als gevolg van de aantrekkende economie en woningmarkt zien we aan het omgevingsloket een toename van het aantal aanvragen om omgevingsvergunning. Ingeschat wordt dat met de huidige bouwmogelijkheden in de bestemmingsplanen wellicht kan worden voorzien in een behoefte van circa 100 woningen in de periode tot aan 2020.

*Verruimen mogelijkheden kleinschalige bouwinitiatieven*
Daarnaast bestaat de bestuurlijke wens om aan kleinschalige bouwinitiatieven, die nu niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, medewerking te verlenen. In uw raadsvergadering van 9 maart heeft u daartoe de startnotitie "Verruimen mogelijkheden kleinschalige bouwinitiatieven" vastgesteld. Een kleinschalig bouwinitiatief kent maximaal 10 woningen. Op basis van de startnotitie wordt een visiedocument en een set van criteria ontwikkeld op basis waarvan toetsing van het initiatief kan plaatsvinden. De set van criteria wordt voor de zomer opgeleverd. Na de zomer kunnen aanvragen hieraan worden getoetst.

---

[1] Op de planlijst staan alle projecten waarvoor door de gemeente een grex is geopend maar op de planlijst staan ook projecten van derden. De belangrijkste zijn: Land van Boer Bos II (van Wengerden), Noordeinde (Vink en Veenman), Wozozo Nieuwveen (WSN), Voorwegzone, Aar en Amstel (WSN) en de Paradijsweg natte kant.
[2] Bijvoorbeeld bij het Landlustpad (8 woningen) in Langeraar en de Grofsmederij (22 woningen) in Nieuwkoop.

Op basis van gesprekken aan het omgevingsloket (waarin door aanvragers de bereidheid tot gemeentelijk medewerking van veelal nog niet uitgewerkte initiatieven wordt verkend) zal dit wellicht leiden tot het vergunnen van circa 50 woningen in de periode tot aan 2020.

Op basis van de voorgaande inschattingen is de verwachting dat vanuit particulier initiatief (passend en niet passend binnen het bestemmingsplan) er dus wellicht 150 extra woningen gebouwd zullen gaan worden.

A3 Voorzien in woningbehoefte - projectmatig

De extra behoefte aan woningen bedraagt 350 woningen. Zoals aangegeven verwachten we dat door particulier initiatief kan worden voorzien in de bouw van 150 woningen. Resteren nog 200 extra te bouwen woningen. Ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers en particulieren hebben binnen onze gemeente geen noemenswaardige grondposities. Dat impliceert dat de extra 200 woningen alleen gebouwd kunnen worden op gemeentegrond. De gemeente zal daartoe het initiatief moeten nemen.

B Vergroten beleidsvrijheid bouwen binnen 20ke

Zeer recent is een wijziging doorgevoerd in het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot het bouwen van woningen op locaties gelegen buiten de BSD (bestaand stedelijk gebied) en binnen de 20ke contour. Daar waar dit tot voor kort onmogelijk was, is dat nu onder voorwaarden wel toegestaan.

Dat deze mogelijkheid nu wordt geboden is enerzijds te danken aan het feit dat met name het Rijk wilde nadenken over het verruimen van bouwmogelijkheden rondom de luchthaven Schiphol en anderzijds aan onze intensieve inzet, lobby en samenwerking[3] met het rijk en de provincie én aan onze inspraakreactie op 16 november 2016 ten overstaan van de provinciale hoorcommissie.

De beleidswijziging houdt in dat het is toegestaan om binnen de 20ke contour, buiten bestaand stedelijk gebied (BSD), te kunnen bouwen op voorwaarde dat de bouwlocatie zich bevindt binnen de rode contour van het streekplan 2003. Een tweede voorwaarde is dat het bestemmingsplan binnen een periode van vijf tot tien jaar moet zijn vastgesteld en een start moet zijn gemaakt met de bouw van de woningen. Een derde voorwaarde behelst dat in het bestemmingsplan rekenschap moet worden gegeven van het feit dat nieuwe woningen in de 20 Ke-contour blootgesteld worden aan geluidsbelasting (zie kanttekening)

Dit nieuwe beleid is beschreven in de geactualiseerde VRM 2016 (Verordening Ruimte) die op 14 december door Provinciale Staten is vastgesteld en sinds 12 januari 2017 in werking is getreden. Het hierop aangepaste nieuwe Luchthaven Indelings Besluit is echter nog niet vastgesteld (zie kanttekening)

**Beoogd (maatschappelijk) effect**

1. Voldoen aan de sterk toegenomen vraag naar woningen. Hierin kan enerzijds worden voorzien door particuliere initiatieven, anderzijds door het opstarten van nieuwe (extra) woningbouwprojecten op gronden van de gemeente.
2. Anticiperen op vrijgekomen beleidsruimte voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties binnen de 20Ke

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

1. Structuurvisie Nieuwkoop 2040
2. Visie Sleutelprojecten
3. Actualisatie grondexploitaties 2016

[3] In de provincie Zuid-Holland hebben alleen onze gemeente en in mindere mate de gemeente Lisse baat bij deze besluitvorming.

4. Nota grondbeleid
5. Woonvisie

**Participatie / betrokken partijen / personen**
De raad wordt gevraagd een besluit te nemen ten aanzien van de extra in ontwikkeling te nemen locaties. Per locatie wordt daarna een apart en op de locatie toegespitst participatietraject doorlopen.

**Duurzaamheidsaspecten**
De nieuwe woonwijken zullen conform de Duurzaamheidsagenda en het Actieprogramma Duurzaamheid worden ontworpen en ontwikkeld. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het in 2018 vast te stellen Rijksdelta programma ruimtelijke adaptie (klimaatbestendig en water robuust Nederland), kunnen daarbij worden betrokken.

**Varianten met argumenten voor en tegen**
De vraag die voor ligt is:

Gaat de gemeente Nieuwkoop tijdig extra woningbouwprojecten opstarten om daarmee te kunnen voorzien in de toenemende behoefte aan woningen binnen onze gemeente?

Argumenten voor uitbreiding
Indien gekozen wordt voor het uitbreiden van het aantal projecten kan worden voorzien in de toenemende behoefte aan woningen bij de inwoners van onze gemeente.

Uitbreiding van het aantal projecten is mogelijk op locaties waar dat voor kort niet was toegestaan. De gemeente heeft vijf tot tien jaar de tijd om daar te starten met de bouw van woningen. Daarna is woningbouw op deze locaties niet meer mogelijk. Vijf tot tien jaar lijkt ver weg maar een gedegen planvoorbereiding met een daarop toegesneden participatietraject kosten tijd.
De ervaring leert bovendien dat rijks- en provinciaal beleid relatief snel kan wijzigen en meestal niet in het voordeel van onze gemeente. Dit pleit er voor de kans om woningen te bouwen binnen de 20 Ke contour nu te grijpen door te starten met de planvoorbereiding.

Argumenten tegen uitbreiding
Met de uitbreiding van het aantal projecten neemt de projectenportefeuille toe en daarmee de risico's die nu eenmaal zijn verbonden aan projecten. Daar staat tegenover dat er vraag is en zal blijven naar woningen en daarmee een van de belangrijkste risico's (ontbreken van afzet) klein is. Zie hiervoor kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen.

**Voorgesteld besluit**

Het college stelt uw raad voor de projectenportefeuille uit te breiden. De keuze voor de nieuwe projecten is ingegeven door het kernenbeleid, de voorkeur voor een logische afronding van de kernen en het waar mogelijk toevoegen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied, óók om te voorkomen dat langdurig bouwlocaties binnen de kernen braak blijven liggen.

1. Uitbreiden van de projectenprojectenportefeuille met projecten gelegen binnen de 20ke contour

| | | | |
|---|---|---|---|
| a. | Nieuwkoop | - Buytewech Noord fase II | circa 64 woningen |
| b. | Vrouwenakker | - Vrouwenakker West | circa 16 woningen |
| c. | Nieuwveen | - Teylerspark II en III | circa 40 woningen |

Toelichting besluit I
Genoemde locaties liggen allemaal binnen de 20Ke contour én binnen de rode contour van het provinciale streekplan uit 2003. Bouwen op genoemde locaties is nu dus onder voorwaarden mogelijk geworden.

*a. Nieuwkoop - Buytewech Noord fase II (circa 64 woningen)*

Nieuwkoop is onze grootste A-kern. Dit rechtvaardigt een relatief forse bouwproductie. Door Buytewech Noord fase II gelijktijdig te ontwikkelen met Buytewech Noord fase 1 (in huidige projecten portefeuille) ontstaat er integraal plan voor de noordrand van deze kern en meer duidelijkheid voor de inwoners ten aanzien van de invulling hiervan. Ook is het efficiënter om beide plandelen gelijktijdig te ontwerpen en (uiteraard gefaseerd te) ontwikkelen.

*b Vrouwenakker - Vrouwenakker West (circa 16 woningen)*

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om vooral woningen toe te voegen in de A-kernen. Dat wil echter niet zeggen dat woningbouw aan niet A-kernen wordt uitgesloten. Daar waar mogelijk wordt woningbouw in kleinere hoeveelheden toegevoegd aan B kernen (Noorden) of C-kernen (Noordeinde). Voor Vrouwenakker (C-kern) biedt de tijdelijke versoepeling voor het bouwen binnen de 20ke de enige kans om woningen toe te voegen aan deze kern. Daarom wordt voorgesteld een klein bouwplan aan de zuidrand van het dorp te realiseren op grond die reeds jaren in bezit is van de gemeente.

*c Nieuwveen - Teylerspark II en III (circa 40 woningen)*

Sinds enige jaren is er sprake van een constante bouwstroom in de A-kern Nieuwveen. Eerst Land van boer Bos I, toen de Verwondering (voormalig Nieuw Venne II) en nu zijn de woningen in Land van boer Bos II in aanbouw. De woningen in deze plannen sluiten goed aan bij de behoefte van de inwoners en worden snel afgezet. Het is logisch om hieraan een vervolg te geven door het ontwikkelen van Teylerspark II en III (tussen Teylerspark I met 20 sociale huurwoningen en de Laan der Verwondering). Daarmee ook wordt de zuidrand van Nieuwveen stedenbouwkundig goed afgerond met een brede groenstrook tussen de woningen en de Schilkerweg als buffer.

2. Uitbreiding van de projectenportefeuille met projecten ter plaatse van huidige schoolgebouwen

| | | | |
|---|---|---|---|
| a. | Nieuwkoop | - locatie huidig Ashramcollege | circa 34 woningen |
| b. | Ter Aar | - locatie huidige 3 basisscholen Ter Aar | circa 23 woningen[4] |

Toelichting besluit 2
Beide locaties liggen binnenstedelijk en komen vrij op het moment dat het nieuwe schoolgebouw (het nieuwe Ashram respectievelijk het IKC Ter Aar) worden opgeleverd. Om te voorkomen dat de locaties ter plekke lang braak liggen is het wenselijk om vroegtijdig te beginnen met de planontwikkeling zodat direct na de sloop kan worden begonnen met de bouw van de woningen. Dit heeft tevens het voordeel dat omwonenden snel weten waar ze aan toe zijn. De bouwlocatie voormalig Ashram biedt ruimte aan circa 34 woningen; de vrijkomende bouwlocaties ter plaatse van de drie basisscholen in Ter Aar aan circa 23 woningen (plus een mogelijk te realiseren Futura-huis voor de kern Ter Aar).

Samenvattend

Met dit voorstel om de projectenportefeuille uit te breiden:

- wordt tijdig ingespeeld op de forse (extra) behoefte aan woningen bij onze inwoners conform de WBR 2016;
- benutten we de tijdelijke beleidsruimte ten aanzien van het bouwen van woningen binnen de 20Ke (buiten BSD);
- voegen we woningen toe op die locaties die passen binnen ons kernenbeleid;
- worden vrijkomende bouwlocaties binnen de kernen snel benut en ingevuld.

[4] Er is ruimte voor circa 37 woningen en een Futurahuis. Omdat de 14 hofjeswoningen ter plaatse van het IKC Ter Aar komen te vervallen, is de netto toevoeging 37-14=23 woningen.

In totaal worden met deze vijf projecten circa 177 woningen toegevoegd, waarmee voor een belangrijk deel in het resterend deel van de behoefte van 200 woningen (350–150) wordt voorzien.

De huidige projecten en nieuwe projecten maken gezamenlijk een constante bouwstroom mogelijk in onze gemeente:

- Nieuwveen: na Land van Boer Bos II (in uitvoering) volgt Teylerspark I en daarna II en III.
- Langeraar: na Langeraar Oost volgt Langeraar Noord-West.
- Nieuwkoop: na Buytewech Oost volgt uitbreiding van woningenbouw aan de rand van de kern met Buytewech Noord (fase 1 plus 2): Inbreiding (extra woningen in de huidige kern) vindt plaats door de invulling van de vrijkomende Ashram locatie.
- Ter Aar: Na Ter Aar West volgt de invulling van de vrijkomende scholenlocaties.
- Vrouwenakker: voor Vrouwenakker biedt de tijdelijke versoepeling voor het bouwen binnen de 20ke de enige kans om woningen toe te voegen aan deze kern.

**Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

Ten aanzien van het bouwen binnen de 20Ke

- Gemeenten dienen in de betreffende bestemmingsplannen rekenschap te geven van het feit dat nieuwe woningen in de 20Ke-contour blootgesteld worden aan geluidsbelasting. Ook dienen zij de nieuwe bewoners te informeren en te wijzen op de aanwezigheid van vliegtuiggeluid en op de mogelijkheid dat dit als hinderlijk kan worden ervaren. Tot slot dienen de gemeenten met betrekking tot deze nieuwe woningen extra kosten en aansprakelijkheid voor de sector te voorkomen (ook in dit traject vaak "vrijwaren" genoemd).
- Om uitvoering te geven aan de bestuurlijke afspraak met het Rijk ten aanzien van het "rekenschap geven" is op 29 maart in de BRS overleg (Bestuurlijke Regio Schiphol) aan alle wethouders gevraagd de dan voorliggende beleidsbrief via hun college van B&W ter vaststelling aan hun gemeenteraad voor te leggen (gepland in de BR van 11 mei 2017).
- De staatssecretaris zal, zodra hieraan is voldaan, het Luchthaven Indelings Besluit (LIB) 2016 vaststellen.
- Ondanks het gegeven dat het LIB 2016 nog moet worden vastgesteld is afgesproken dat de provincies met hun verordening hierop vooruit mogen lopen hetgeen ook is gebeurd.
  De provincie geeft aan dat binnen een periode van vijf tot tien jaar moet zijn gestart met de woningbouw. De ervaring is dat de provincie haar ruimtelijke beleid met regelmaat wijzigt[5].
  Daarom wordt voorgesteld om direct met de planontwikkeling van de locaties binnen de 20ke te starten zodat in ieder geval binnen vijf jaar is begonnen met de bouw van de eerste woningen.

Ten aanzien van de planning

- De extra te bouwen woningen kunnen pas vanaf 2020 worden opgeleverd omdat de noodzakelijke voorbereiding, de te doorlopen procedures en het participatietraject nu eenmaal veel tijd en aandacht vragen. Dit betaalt zich terug in kwalitatieve meerwaarde ten aanzien van de te bouwen woningen en woonomgeving.

Ten aanzien van de personele capaciteit

- Het in voorbereiding nemen van extra projecten vraagt extra personele inzet op de diverse vakgebieden. Het college zal de noodzakelijke maatregelen nemen om te voorzien in de noodzakelijke extra personele capaciteit.

[5] Voorbeelden zijn: Van rode contour naar bestaand stedelijk gebied (BSD), van kwantiteit naar kwaliteit, de introductie van gebiedsprofielen, de introductie van de ladder van duurzame verstedelijking, de introductie van de WBR etc.

Ten aanzien van de ontwikkelrisico's

- Met de uitbreiding van het aantal projecten neemt de projectenportefeuille toe en daarmee de risico's die nu eenmaal zijn verbonden aan projecten.
  Daar staat tegenover dat de boekwaarde van de te ontwikkelen locaties laag is en de risico's bij een groeiende economie lager zijn dan ten tijde van de crisis. Bovendien is de behoefte (vraag naar woningen) aangetoond in de WBR 2016.
- Een toename van het aantal projecten impliceert dat (de gezamenlijke risico's van) het grondbedrijf een groter beslag zullen leggen op het weerstandsvermogen.
- In een groot deel van het land is de vraag naar nieuwbouwwoningen groot hetgeen kan leiden tot een groei van de bouwkosten (en daarmee van de VON prijs van de woning). Daarnaast openbaart zich op dit moment een gebrek aan bouwers, ontwikkelende partijen, ingenieursbureaus en adviesbureaus. Tijdens de crisis zijn veel bedrijven failliet gegaan of gesaneerd. De verwachting is dat er geleidelijk weer een evenwicht zal ontstaan in vraag en aanbod naar bouwers, adviseurs etc.
- De nieuwe projecten strekken zich uit over een periode van 5 tot 10 jaar (van initiatieffase tot oplevering). Het kan nooit uitgesloten worden dat de huizenmarkt opnieuw inzakt. Ook de WBR 2016 is een momentopname. De economie laat echter een duurzaam herstel zien. Maar alertheid blijft geboden. Het doel moet zijn vraaggericht bouwen (programma, prijsklasse); het middel het verder (door)ontwikkelen van de succesvol gebleken uitnodigingsplanologie.

**Financiële en juridische gevolgen**
De kosten voor het in ontwikkeling nemen van extra woningbouwlocaties worden in eerste instantie gedekt uit voorbereidingskredieten. De raad zal nog dit jaar worden gevraagd per locatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Een grondexploitatie kan pas worden geopend op het moment dat de raad het betreffende bestemmingsplan heeft vastgesteld (nieuwe BBV). De gevoteerde voorbereidingskredieten en de hierop reeds geboekte kosten worden ingebracht in deze grondexploitatie, welke jaarlijks in geactualiseerde vorm aan u wordt voorgelegd.

De kosten voor de inzet van personeel (in en –extern) en uit te voeren onderzoeken worden ten laste gebracht van in eerste instantie de voorbereidingskredieten en daarna de grondexploitaties.

Er is geen financiële doorrekening gemaakt van de voorgestelde projecten. Dit is een eerste stap na besluitvorming over de uitbreiding van de projectenuitbreiding door uw raad. Per project zal u raad worden geïnformeerd over de te verwachten financiële resultaten en de respectievelijke woningbouwprogramma's, waarna u wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Daarna worden zoals te doen gebruikelijk in ieder geval een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan per locatie ter vaststelling aan u voorgelegd.

De juridische consequenties zullen bij aanvang van de voorbereiding per project op de gebruikelijke wijze (risico analyse) in beeld worden gebracht. Voordeel is dat de gronden reeds in bezit zijn van de gemeente of naar de gemeente worden overgedragen in geval de gronden nu nog een onderwijsfunctie hebben.

**Bijlagen** geen

**Advies meningsvormende raad I 20 april 2017**
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.