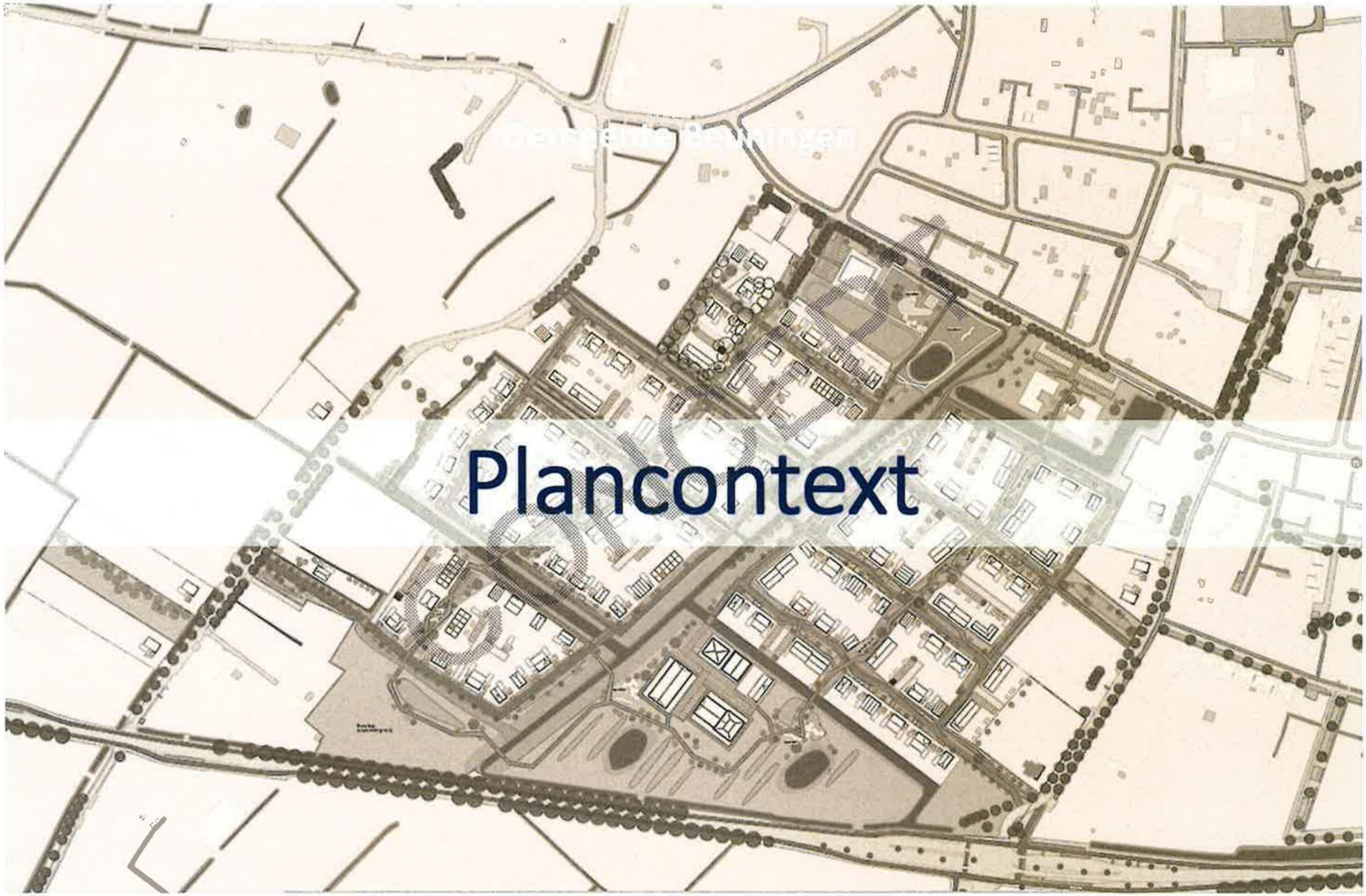


Vervolg ontwikkeling Winssen-Zuid

Aanleiding

- 6 juni 2023 aangegeven dat er *'Met vastgestelde kaders is binnen huidige marktomstandigheden geen financieel uitvoerbaar plan te maken.'*
- Oplossingen vragen in meer of mindere mate om aanpassing door raad vastgestelde kader van Omgevingsprogramma 1.0.
- Drie besloten raadscommissies (13 juli, 5 oktober en 23 november) om deze te bespreken.

CONCEPT



Plancontext

Ontwikkelstrategie

- Woningbouwprogramma 1.0 met Structuurmodel Winssen vastgesteld door gemeenteraad (dec '21).
- Intentieovereenkomst Klok en Jansen Bouwontwikkeling over planuitwerking en -ontwikkeling gehele plangebied (sept '22).
- Rolverdeling IOK (ingezet vanuit facilitair grondbeleid):
  - Ontwikkelaars verwerven alle gronden.
  - Ontwikkelaars werken stedenbouwkundig plan en benodigde onderzoeken uit.
  - Gemeente verantwoordelijk voor bestemmingsplan.
  - Vervolgafspraken vastleggen in een Anterieure overeenkomst.

CONCEPT



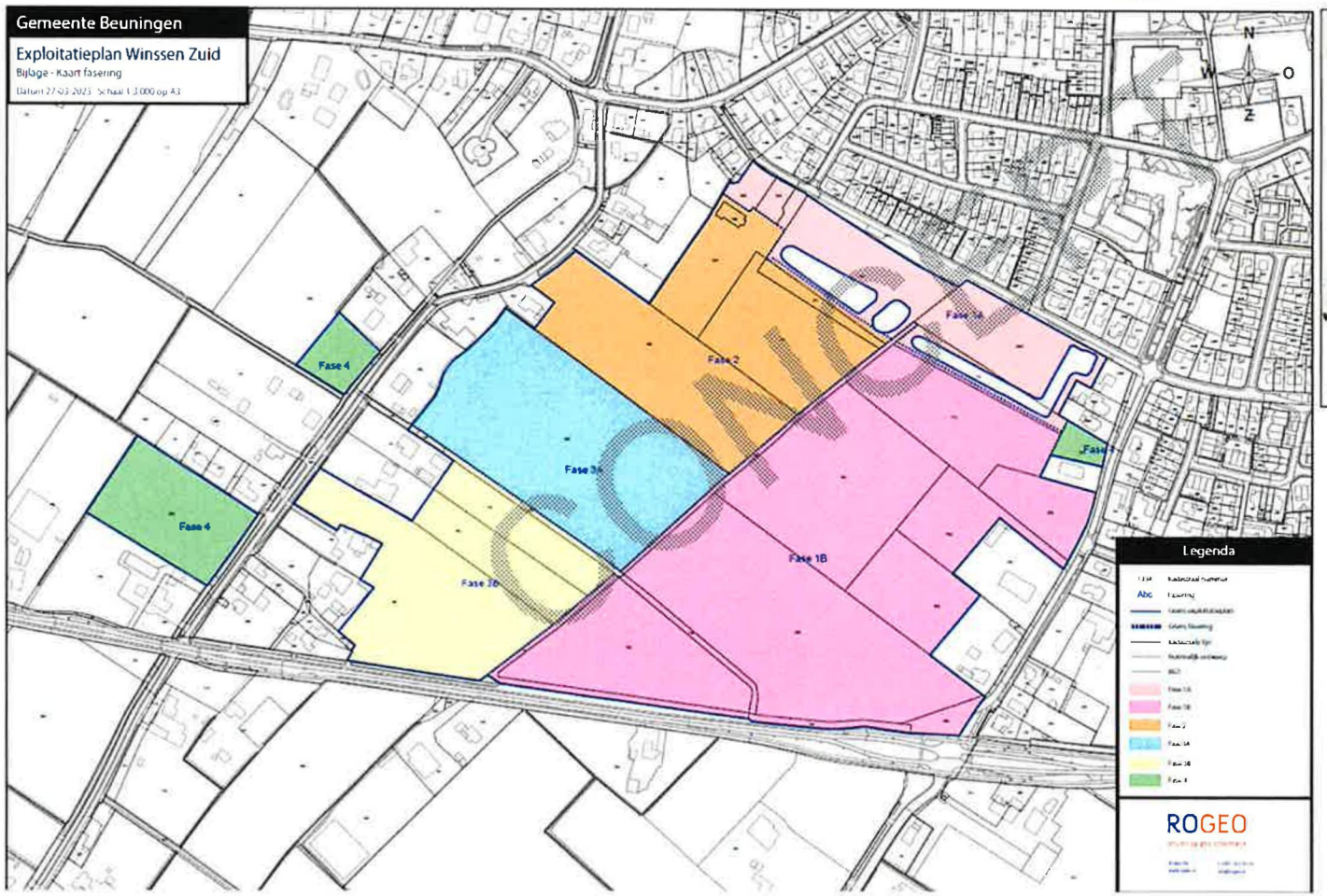
Ontwikkelstrategie

- 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).



CONCEPT

Begrenzing plangebied en deelgebieden





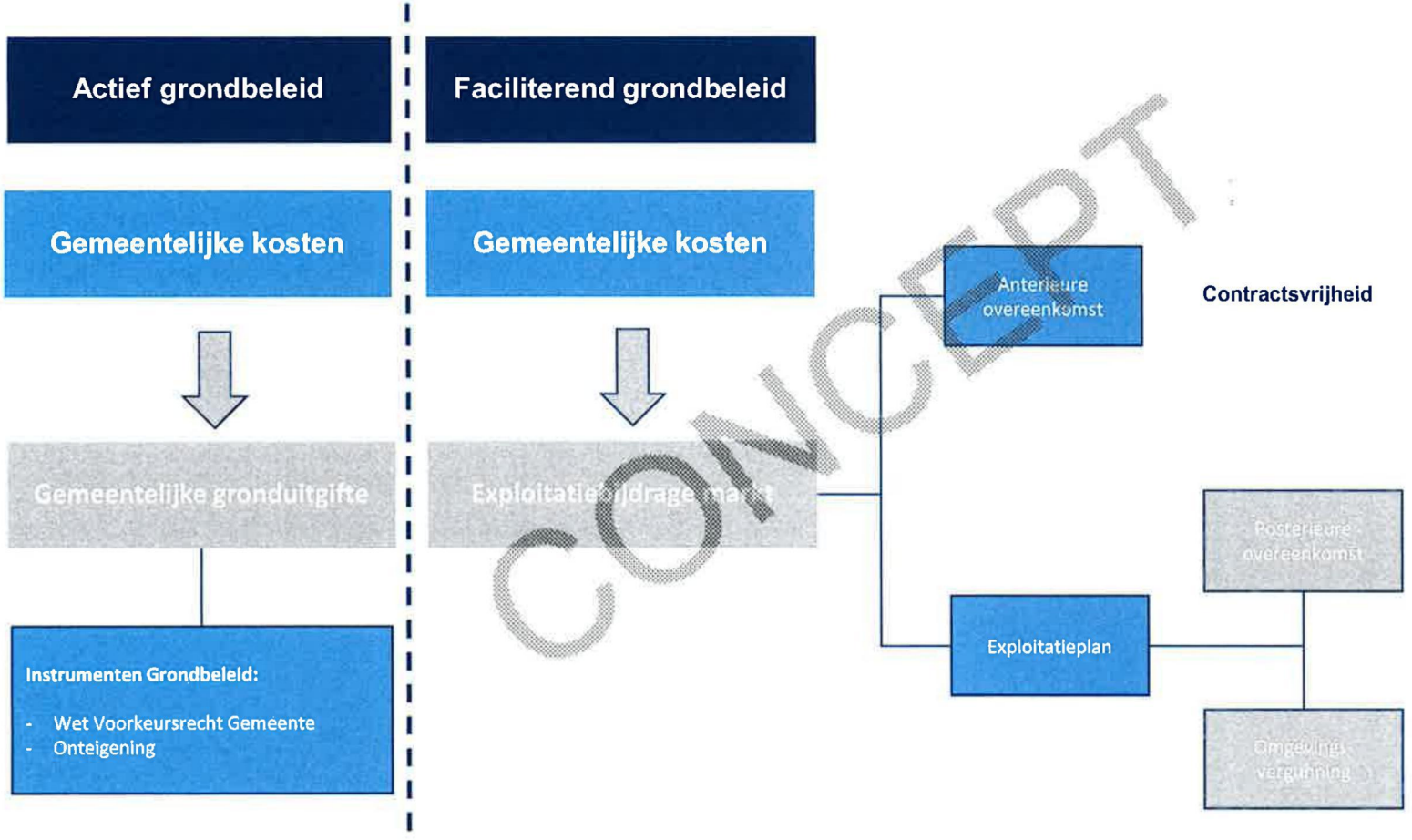
Grondposities



Invloed Willems



Relatie Grondbeleid & Kostenverhaal



CONCEPT

Knelpunten in dit proces (samengevat)

- Gewijzigde marktomstandigheden maken gepresenteerd plan financieel onhaalbaar.
- Ook verdichtingsplan leidt niet tot financieel haalbaar plan.
- Niet alle gronden van het plangebied zijn in bezit van Klok en Jansen.
- Er is geen zekerheid over verplaatsing Willems.
- 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.*



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.

CONCEPT

Oplossingen i.r.t. raadskaders

Structuurmodel Winssen (Omg.programma 1.0):

- Integrale planontwikkeling.
- Bouwen op locatie Willems.
- De beoogde fasering (fase 1 en 2).
- Begrenzing bouwvelden.
- Totaal aantal woningen 300-350.
- Woningdichtheid 20-25 w/ha in ontwikkelvelden.
- Programma tot 2030 (kwalitatief en kwantitatief).
- Parkeernorm conform parapluplan parkeren.
- Faciliterend grondbeleid.
- Economische uitvoerbaarheid.

Wij gaan aan de hand van deze punten oplossingsrichtingen schetsen. Wij horen daarna graag welke u het liefst wel en niet verder verkend ziet worden. Waar mogen we wel en niet aankomen?

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

1. Loslaten integrale planontwikkeling

- Ontwikkelen waar kan.
- Ook zonder zekerheid op ontwikkeling gehele plangebied.
- Het is een optie dat Willems e.o. blijft zitten en ingepast wordt.
- Hiermee is de voortgang niet langer afhankelijk van verplaatsing Willems.
- Bovenal biedt het de mogelijkheid een grote kostenpost en risico uit het plan te halen.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

2. Fasering aanpassen

- We bouwen waar het snel kan.
- Fasering structuurmodel loslaten.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

3. Vergroten bouwvelden

- We verruimen de bouwvelden zodat de uitgeefbare meters omhoog gaan en de kosten voor openbare ruimte omlaag.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

4. Meer woningen bouwen

- We bouwen circa 400 woningen i.p.v. 300 tot 350.
- Een groter aantal woningen kan de opbrengsten te vergroten.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

5. We verhogen de dichtheid

- We bouwen binnen de bestaande bouwvelden in een hogere dichtheid. Door bijvoorbeeld:
  - Kleinere woningen.
  - Meer kleine appartementencomplexen.
  - Beneden- en bovenwoningen.
- Met een hogere dichtheid kan de opbrengst per m² toenemen.
- We kunnen het gewenste programma bouwen met minder (kostbare) grond.
- We bewegen mee in de trend naar kleinere woningen en kavels i.r.t. betaalbaarheid.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

6. Max 200 woningen tot 2030 loslaten

- Als het lukt bouwen we meer dan 200 woningen voor 2030.
- Dat scheelt in de rentekosten en is van belang voor WBI subsidie.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

7. Vrijheid tussen Woondeal 1.0 en 2.0

- Vasthouden aan eis van min. 50% betaalbaar en min. 20% sociale huur Winssen-Zuid.
- Specifieke programmaverdeling uit het Structuurmodel tot 2030 loslaten (tabel).
- Uitkomst kan dan variëren tussen 50% tot 65% betaalbaar (<355k), waarvan 20% tot 30% soc.huur.
- Flexibiliteit om mee te bewegen in woningmarkt.
- Duurdere koopwoningen vergroten opbrengst.



CONCEPT

Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek

8. Lagere parkeernorm

- We zijn bereid een lagere parkeernorm te accepteren dan het parapluplan parkeren.
- We verwachten daarvoor wel een goed plan op het vlak van duurzame mobiliteit.
- Parkeren is een hoge kostenpost. Minder parkeren vergroot de uitgeefbaarheid en verlaagt de kosten.

CONCEPT



Sociale huur	Koop < 250.000	Midden huur	< 325.000	> 325.000 + dure huur	Totaal
20%	15%	9%	23%	33%	
40	30	20	45	65	200

Programma eerste fase tot 2030, woningbehoefte onderzoek