ZFC2D4A8D77

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/19/054161/201417817
Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Sanne Gielis
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnr. 3356

Samenvatting
Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de notitie woningbouwprogramma 2018-2027. In die notitie is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen in de gemeente Duiven gebouwd moeten worden de komende 10 jaar om in de vraag naar woningen te kunnen voorzien. Een deel van deze opgave wordt ingevuld door 9 bestaande plannen en een aantal individuele plannen/buitengebied locaties (incl. de 'VAB' locaties). Ook zijn in die notitie 15 locaties genoemd die ingezet zouden kunnen worden voor het restant van de woningbouwopgave (circa 150 extra woningen bouwen). Bij deze opgave is planning belangrijk (voor 2022 circa 100 extra woningen bouwen en daarna nog 50), de juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding), de juiste doelgroep (groot deel betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens) en dat de ontwikkeling met draagvlak van omwonenden tot stand komt. Deze opgave wordt vanaf nu 'versnellingsopgave' genoemd. Er is een integrale analyse van alle locaties gemaakt. Op basis van deze analyse wordt ingeschat of de versnellingsopgave met deze locaties kan worden ingevuld en welke kaders hier voor nodig zijn. Deze staan beschreven in de vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven. Via dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om de notitie vast te stellen, in te stemmen met de uitgangspunten voor de eerste 3 locaties die in de kern Duiven worden opgepakt in het kader van de versnellingsopgave en te besluiten over een aantal financiële consequenties van deze notitie. In Loo ligt op dit moment de prioriteit bij de afronding van Westreenen en de facilitering van een mogelijke ontwikkeling via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De dorpsraad inventariseert op dit moment of er animo is voor de ontwikkeling van de voormalige kleuterschool locatie via een CPO. In Groessen ligt op dit moment de prioriteit bij de ontwikkeling van de locatie in centrum Groessen.

Beslispunten

1. *De vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven (zie bijlage 1 bij raadsvoorstel) vast te stellen.*

2. *De uitgangspunten voor de drie korte termijn locaties zoals beschreven in bijlage 2 bij de vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven vast te stellen.*

3. *De boekwaarde van het voormalige schoolgebouw de Timp ter hoogte van € 324.001,- op het moment dat het college besluit om dit gebouw te slopen af te boeken en te onttrekken uit de algemene reserve.*

4. *Bij de Voorjaarsnota 2020 integraal af te wegen of en met welk bedrag de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw wordt aangevuld ten behoeve van de versnellingsopgave.*

Aanleiding

Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de notitie woningbouwprogramma 2018-2027. Aan de gemeenteraad is toegezegd met een analyse te komen m.b.t. de haalbaarheid van het woningbouwprogramma 2018-2027 en de daarbij horende versnellingsopgave. Deze vervolgnotitie beschrijft wat er sinds dat moment is gedaan, geeft de conclusie weer o.b.v. de gedane analyse en licht de analyse die is gedaan toe. Deze vervolgnotitie is een eerste stap om een aanvullend kader vast te stellen waarbinnen het woningbouwprogramma 2018-2027 uitgevoerd kan worden.

Planning

Alleen op het bestaande plan Rijksweg 62 en de korte termijn locatie Regina Pacis is een fatale termijn van toepassing. Hier geldt dat de provinciale subsidie die hiervoor is afgegeven vereist dat de ontwikkelingen op deze locaties voor maart 2022 zijn gerealiseerd.

Ter informatie: In bijgevoegde notitie wordt een streefprogramma weergegeven. Er is een actuele prognose over de woonbehoeftes in deze regio uitgevoerd door Primos waarvan eind augustus de eerste resultaten op hoofdlijnen ambtelijk met de gemeente worden gedeeld en welke in oktober definitief geheel gepubliceerd zal worden. Er zal van de eerste resultaten op het moment dat deze ambtelijk zijn gedeeld zo snel als mogelijk een samenvatting bij de stukken worden gevoegd zodat de gemeenteraad over deze informatie beschikt bij de behandeling van dit raadsvoorstel.

Een totaalplanning van de acties die voortkomen uit bijgevoegde notitie is bijgevoegd in bijlage 1 bij die notitie 'Planning acties vervolgnotitie woningbouw'.

Beoogd effect

Een passend en duurzaam woningaanbod voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen.

Argumenten

1.1 Het valt binnen de vastgestelde beleidskaders.
Deze vervolgnotitie sluit aan op de Woonvisie 2025 (vastgesteld op 8 mei 2017), de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027 (vastgesteld op 10 oktober 2017) en geeft uitvoering aan de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 (vastgesteld op 12 juni 2018). Een aanvullend kader op deze laatstgenoemde notitie is nodig om te kunnen starten met de uitvoering van het woningbouwprogramma en de daarbij horende versnellingsopgave.

1.2 Het is een actueel thema dat moet worden opgepakt.
Kunnen bouwen naar behoefte en dus zorgen voor een passende woningvoorraad voor iedereen die in de gemeente Duiven woont of wil komen wonen is een belangrijk thema zowel voor het college als de gemeenteraad. Niet alleen landelijk, maar ook regionaal is dit een steeds urgenter en actueler thema dat moet worden waarvoor acties nodig zijn. Deze vervolgnotitie biedt verder uitgewerkte kaders om over te kunnen gaan op de uitvoering en het daadwerkelijk oppakken van de woningbouw- en de daarbij horende versnellingsopgave.

2.1 Dit sluit aan bij de motie Woningbouw d.d. 2 juli 2019 en hiermee kunnen de tenderprocedures worden gestart.
De formulering van deze uitgangspunten sluit aan bij de motie Woningbouw om deze zomer al te starten met voorbereidende werkzaamheden voor de drie korte termijnlocaties Regina Pacis, Weidekervel en de Timp. Naast het opstellen van deze uitgangspunten is inmiddels de opdracht verstrekt om ter voorbereiding op de ontwerp bestemmingsplannen voor deze

locaties een aantal onderzoeken uit te voeren. Daarop aansluitend zullen ook de ontwerp bestemmingsplannen incl. de ruimtelijke onderbouwing die daarbij hoort worden opgesteld. Door vaststelling van deze uitgangspunten kan het college op basis hiervan de tenderprocedures vormgeven en (laten) uitvoeren, en kan het college ook doorgaan met de verdere voorbereiding van de planologische procedures.

2.2 Gestreefd wordt naar een kostenneutraal resultaat over de drie locaties tezamen.
Het buiten beschouwing laten van de boekwaarde van het gebouw de Timp (zie beslispunt 3 en de daarbij horende argumenten) zorgt ervoor dat er nog een gering tekort overblijft op basis van de eerste berekeningen die voor de 3 locaties tezamen zijn uitgevoerd. In de tenderprocedures gaan we nog steeds proberen om deze locaties zoveel als mogelijk conform het streefprogramma in te vullen, maar zal hierin naar het hoogst haalbare worden gezocht t.o.v. het uitgangspunt om op deze locaties tezamen kostenneutraal uit te komen. Dit betekent concreet dat uit de tenderprocedures zal blijken hoe dicht we bij het streefprogramma voor deze locaties in de buurt kunnen komen rekening houdend met de minimale opbrengsten die nodig zijn voor deze locaties om kostenneutraal uit te komen.

3.1 Dit is nodig om de boekwaarde van het voormalige schoolgebouw de Timp ter hoogte van € 324.001,- buiten beschouwing te kunnen laten bij de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.
In de motie Woningbouw d.d. 2 juli 2019 is aangegeven alvast te starten met de voorbereidende werkzaamheden voor de drie korte termijn locaties Regina Pacis, de Timp en Weidekervel. Daarbij is aangegeven om de boekwaarde van voormalige schoolgebouwen hierbij buiten beschouwing te laten. Om dit te kunnen doen wordt voorgesteld om alvast budget beschikbaar te stellen om de boekwaarde van het gebouw de Timp af te kunnen boeken op het moment dat het college besluit om dit gebouw te slopen. Op deze manier hoeft het college op dat moment niet nog met een apart voorstel richting de gemeenteraad hiervoor.

4.1 Op deze manier wordt invulling gegeven aan (een deel van) het financiële kader dat nodig is voor de versnellingsopgave.
De huidige bestemmingsreserve betaalbare woningbouw bevat € 880.147,-. Dit saldo is de stand van deze bestemmingsreserve op 1-1-2019 en dit saldo is inclusief het bedrag van € 200.000,- dat bij raadsbesluit d.d. 25 september 2018 als dekking is toegezegd voor de gebiedsgerichte aanpak van de Rijksweg. De eerste berekeningen voor de middellange termijn locaties laten zien dat er naar inschatting op basis van de in deze notitie beschreven uitgangspunten een budget van circa 1,5 tot 2,5 miljoen nodig zal zijn. Een concreet en exact bedrag hiervoor op dit moment berekenen is onmogelijk, omdat we niet kunnen voorspellen hoe rentestanden en het prijspeil zich gaan ontwikkelen. Daarnaast kunnen er op het moment dat de locaties die daadwerkelijk worden opgepakt bij nader onderzoek technische aspecten die we op dit moment niet hebben voorzien of kunnen technische aspecten juist meevallen waarvoor nu wel kosten zijn ingeschat. Zoals in de notitie wordt aangegeven is daarnaast ook van belang welke locatie op welk moment echt ontwikkeld gaat worden, en hoe de vraag naar woningen zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Wel is duidelijk dat als (naar verwachting) de lijn zich doorzet dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens er op basis van het huidige prijspeil in de bouwsector budget nodig zal zijn. Daarom wordt geadviseerd om de bestemmingsreserve wel met een bedrag aan te vullen waardoor hier alvast op voorgesorteerd wordt. Indien er voldoende financiële ruimte is kan ervoor worden gekozen om de bestemmingsreserve aan te vullen tot bijv. € 1,5 miljoen. Het behoort natuurlijk ook tot de mogelijkheden om de bestemmingsreserve met een lager bedrag aan te vullen waardoor een financieel kader wordt gecreëerd voor de eerste locaties die na Regina Pacis, Weidekervel en de Timp worden opgepakt.

4.2 Op het moment dat hier niet voor gekozen wordt kan dit consequenties hebben.
Een andere optie is om op dit moment de bestemmingsreserve nog niet aan te vullen. Op dat moment heeft het de consequentie dat het financiële kader dat nodig is voor de versnellingsopgave nog niet geborgd is. Dit kan als consequentie hebben dat als er een locatie wordt opgepakt die een negatief resultaat kent, en de bestemmingsreserve dan wel de algemene reserve op dat moment niet toereikend is om dit negatieve resultaat te dekken deze locatie niet kan worden opgepakt. Er kan ook voor worden gekozen om voorlopig alleen locaties op te pakken waarbij een positief of kostenneutraal resultaat wordt verwacht. Dit kan wel betekenen dat de planning niet gehaald wordt/het tempo omlaag gaat omdat veel locaties die op basis van de analyse in de categorie middellange termijn staan niet aan dit uitgangspunt voldoen.

Kanttekeningen

1.1 Regionaal geldt nog steeds: inbreiding voor uitbreiding.
Met de provincie, maar ook met de Liemerse gemeenten is afgestemd dat het de voorkeur heeft om de woningbouwopgave in te vullen op inbreidingslocaties. Het feit dat dit wellicht niet lukt is regionaal wel al onderwerp van gesprek, maar formeel is dit beleidsuitgangspunt nog niet aangepast. Het kan dus zijn dat de provincie op het moment dat daadwerkelijk wordt overgegaan tot de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie hier bezwaren op heeft. Om deze reden zullen we hierover in gesprek blijven met de provincie, en ook met de regionale partners hierover.

3.1 en 4.1 Er ligt een bezuinigingsopgave.
Een kanttekening bij beslispunten 3 en 4 is dat de gemeente Duiven op dit moment werkt aan een bezuinigingsopgave. Er zijn meer onderwerpen en thema's in de gemeente Duiven die op dit moment tekorten kennen of om budget vragen. Daarom dienen deze beslispunten integraal te worden afgewogen in de behandeling van de eerstvolgende Voorjaarsnota.

Financiële paragraaf

1. Vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven.
In algemene zin bevat het vaststellen van de notitie geen financiële consequenties. De notitie bevat verder uitgewerkte kaders waarbinnen het woningbouwprogramma en de daarbij horende versnellingsopgave verder kunnen worden uitgewerkt en uitgevoerd.

2. Uitgangspunten drie korte termijn locaties.
Conform de motie Woningbouw d.d. 2 juli 2019 wordt er voor de drie locaties tezamen gestreefd naar kostenneutraliteit. Dit betekent dat de kosten die de gemeente moet maken voor de sloop, eventuele grondkosten en plankosten worden gecompenseerd door de opbrengst die deze locaties opleveren in de verkoop. M.b.t. de opmerking over de boekwaarde zie beslispunt 3 en alinea hieronder.

3. Afboeken boekwaarde gebouw de Timp.
In de motie Woningbouw d.d. 2 juli 2019 is benoemd dat de boekwaarde van de Timp (van voormalige schoolgebouwen) bij de uitwerking van woningbouw op deze locatie buiten beschouwing dient te worden gelaten. Om dit te kunnen doen moet deze boekwaarde worden afgeboekt op het moment dat dit gebouw gesloopt wordt. Voorgesteld wordt om dit te zijner tijd te dekken uit de algemene reserve.

4. Aanvullen bestemmingsreserve betaalbare woningbouw.
De huidige bestemmingsreserve betaalbare woningbouw bevat € 880.147,-. Dit saldo is de stand van deze bestemmingsreserve op 1-1-2019 en dit saldo is inclusief het bedrag van € 200.000,- dat bij raadsbesluit d.d. 25 september 2018 als dekking is toegezegd voor de gebiedsgerichte aanpak van de Rijksweg. De vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven

laat zien dat de inschatting op dit moment is dat er een hoger budget nodig is om de totale versnellingsopgave te kunnen invullen op basis van de uitgangspunten en ambities die in de notitie staan beschreven (streefprogramma, locaties die nu in beeld zijn hiervoor, prijspeil juni 2019). Op het moment dat bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2020 wordt gekozen om vanwege deze financiële prognose de bestemmingsreserve alvast op te hogen met een op dat moment te bepalen bedrag, dan dient dit gedekt te worden uit de algemene reserve.

Communicatie

In samenwerking met de afdeling communicatie zijn de omwonenden van de 3 korte termijn locaties die in de vervolgnotitie worden benoemd als eerste locaties voor de versnellingsopgave na het collegebesluit d.d. 13 augustus 2019 via een brief actief over de notitie en de besluitvorming van de gemeenteraad hierover geïnformeerd. In deze brief worden alle omwonenden tevens uitgenodigd voor een spreekuur waar ze alle vragen naar aanleiding van de notitie en de besluitvorming hierover kunnen stellen. Dit spreekuur zal georganiseerd worden in de tweede helft van september, nadat besluitvorming van de gemeenteraad heeft plaatsgevonden op 3 en 17 september.
Bij de tenderprocedures voor de 3 korte termijn locaties zullen de omwonenden worden betrokken. Regina Pacis kent minder omwonenden, en daarom zal daar specifiek nog worden gekeken naar de vorm die hiervoor passend is. Bij de Timp en Weidekervel zal georganiseerd worden dat de omwonenden mogen stemmen over de plannen die voor deze locaties worden ingediend. Deze stem zal worden meegewogen in de te kiezen partij/het te kiezen plan.

Intergemeentelijke samenwerking

Over het woningbouwprogramma vindt regionale afstemming plaats. Het creëren van een passend en duurzaam woningaanbod is onderwerp van gesprek in deze regionale afstemming. Na besluitvorming over de vervolgnotitie zal de regio via het regionale overleg geïnformeerd worden over de inhoud en zal deze ook besproken worden.

Bijlagen

201417897 – Vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven
201417890 – Bijlage 1 bij vervolgnotitie gemeente Duiven: Planning acties vervolgnotitie woningbouw
201417891 – Bijlage 2 bij vervolgnotitie gemeente Duiven: Uitgangspunten korte termijn locaties versnellingsopgave
201417892 – Bijlage 3 bij vervolgnotitie gemeente Duiven: Totaaloverzicht clustering en scoring locaties
201420274 – M10 Motie Vitaal Centrum d.d. 2 juli 2019
201420275 – M11 Motie Woningbouw d.d. 2 juli 2019
201420422 – Wijzigingen vervolgnotitie t.o.v. 25 juni 2019
201417882 – Raadsbesluit vervolgnotitie woningbouw gemeente Duiven

Duiven, 13 augustus 2019.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes
secretaris

drs. H.B.I (Rik) de Lange
burgemeester