Openbaar Zaaknummer: Z/20/047344

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3

Voorgesteld besluit
De gemeenteraad besluit:

1. Te starten met noodzakelijke voorbereidingen voor woningbouw in Huurlingsedam fase 3 en Wijchen-West;
2. Vooralsnog te richten op een gezamenlijk aantal voor beide locaties van 700 tot 1.100 woningen, waarbij voor de kwalitatieve opgave de Woonvisie gemeente Wijchen 2016, de regionale Woonagenda 2018 en de Woondeal 2020 leidend zijn;
3. Om de nieuwbouwopgave te gebruiken als vliegwiel om zo kansen voor nieuwe en bestaande wijken te activeren en te combineren;
4. Voorbereidingskrediet vrij te maken a 50k voor Huurlingsdam fase 3;
5. Voorbereidingskrediet vrij te maken a 150k voor Wijchen-West;
6. Kennis te nemen van het feit dat regionale afspraken in het kader van de Woondeal nog kunnen leiden tot wijzing van aantallen en locaties;
7. De voorbereidingskredieten voor te financieren uit de Algemene Reserve en deze later in te brengen in de nog vast te stellen grondexploitaties.

Aanleiding
Op basis van eerdere prognoses is in de Woonagenda regio Nijmegen en omstreken 2017-2027 een versnelling afgesproken voor de eerste vijf jaar. Voor Wijchen komt deze afspraak neer op circa 750 woningen te bouwen voor 2023. Wijchen ligt hiervoor op schema. In de informatienota "Lokale uitvoeringsagenda wonen" d.d. 22 januari 2019 is uw raad hierover geïnformeerd.

- Uit het recent gepresenteerde Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen d.d. oktober 2019 blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. Voor de gemeente Wijchen ligt deze behoefte nu op grofweg 1.500 woningen voor de komende 10 jaar. Tegelijk is geconstateerd dat het opgelopen tekort hoger is dan eerder gedacht waardoor een extra versnelling van de bouwopgave noodzakelijk lijkt.
- Begin maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met de provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal ondertekend. Onderdeel van de Woondeal is het versnellen van de woningbouw in de Regio Arnhem-Nijmegen. Gemeente Wijchen heeft een viertal locaties aangedragen die in potentie substantieel kunnen bijdragen aan de versnellingsopgave van de regio. Dit zijn Tussen kasteel en Wijchens Meer en Kraanvogel. Daarnaast gaat het om twee locaties waarvoor we nu een voorbereidingskrediet aanvragen. Namelijk de locaties Huurlingsedam fase 3 en Wijchen-West waar gezamenlijk 700 tot 1100 woningen gerealiseerd kunnen worden.
- Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland in maart 2020 het Actieplan Wonen vastgesteld. Voor de zomer komt dit plan in Provinciale Staten. Hierin is de Huurlingsedam fase 3 opgenomen als een zogenaamd doorbraakproject, gericht op het versnellen van de woningbouw. Belangrijke thema's hierbij zijn het versnellen van de woningbouw, betaalbaarheid en flexibele woonvormen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17-05-2018	Informatienota "Betekenis van de woonagenda Nijmegen en omstreken 2017 – 2027 voor Wijchen" d.d. 15 maart 2018 (Z/17/011835)
14-02-2019	Informatienota "Lokale woonagenda wonen" d.d. 22 januari 2019 (Z/18/023695)
30-1-2020	Informatienota "Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen"5 november 2019 collegebesluit (Z/19/038414)
18-02-2020	Collegebesluit start Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 (Z/19/043079)
3-3-2020 college.	Informatienota Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (Z/20/043403), nog te behandelen door de raad.

Gewenst resultaat
Algemeen
Met deze verkenningen maken we werk van de versnelling woningbouw. Zowel Huurlingsedam fase 3 als Wijchen-West hebben de potentie om snel beschikbaar te zijn voor woningbouw.

Huurlingsedam fase 3
Voor Huurlingsedam fase 3 worden met de marktpartijen afspraken gemaakt om te komen tot realisatie. Als onderdeel daarvan wordt een samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend tussen gemeente, ontwikkelaars en Talis.

Wijchen-West
Voor Wijchen-West wordt een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie en een grondexploitatie opgesteld. In de gebiedsvisie worden wensen, eisen, randvoorwaarden en ambities beschreven als basis voor de planontwikkeling van Wijchen-West die geldt voor alle ontwikkelende partijen. De ontwikkelstrategie beschrijft hoe en met welke partijen en samenwerkingsverbanden Wijchen-West wordt ontwikkeld. De grondexploitatie legt de financiële basis voor de verder ontwikkeling. De gebiedsvisie, de ontwikkelstrategie en de grondexploitatie zijn eind 2020 gereed.

In een vervolgfase, na goedkeuring door de gemeenteraad, zullen er op basis van bovengenoemde documenten contracten worden gesloten met ontwikkelende partijen en zullen zaken als een masterplan voor heel Wijchen-West en deelplannen worden uitgewerkt. Buiten onvoorziene omstandigheden lijkt een start van de eerste bouwwerkzaamheden mogelijk binnen 2 à 3 jaar.

Nieuwbouw als vliegwiel
Voor zowel Huurlingsedam fase 3 als Wijchen-West lijken er kansen om de nieuwbouw als vliegwiel te gebruiken om kansen voor nieuwe en bestaande wijken te activeren en te combineren. Mogelijk kan qua voorzieningen aangehaakt worden bij reeds aanwezige voorzieningen in aangrenzende bestaande wijken. Maar er kan ook gedacht worden aan

kansen op het gebied van duurzaamheid, energietransitie of infrastructuur. Onderzoek naar deze koppelkansen van de nieuwbouw met de bestaande wijken maakt deel uit van de opgave in deze fase.

Argumenten

1.1 Vanwege het geconstateerde woningtekort en de voorziene behoefte in de regio Nijmegen is het belangrijk om de woningbouw verder te versnellen.
De gemeente Wijchen maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor een passende woningvoorraad;

1.2 In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wijchen 2009 zijn Huurlingsedam en Wijchen-West aangewezen als nieuwbouwlocaties;

1.3 De locaties Huurlingsedam en Wijchen-West lijken op voorhand uitermate geschikt om te versnellen. Huurlingsedam heeft een directe ontsluiting op de Graafseweg en qua structuur kan eenvoudig worden aangesloten bij de eerder gerealiseerde fases van de Huurlingsedam. Wijchen-West heeft een goede ontsluiting (nabij A326/A50, uitvalswegen, openbaar vervoer, NS kwartierdienst richting Nijmegen-Arnhem), de gronden zijn in eigendom van gemeente en ontwikkelende partijen. Wijchen-West past in de bestaande stedenbouwkundig structuur;

1.4 Vanuit de provincie en het Rijk worden gemeenten gestimuleerd om werk te maken van de versnelling woningbouw. In het Provinciaal Actieplan Wonen is Huurlingsedam fase 3 aangemerkt als een zogenaamd doorbraakproject. Wijchen-West is opgenomen op de lijst Snelle 100. Hiermee laten we zien dat we de opgave serieus aanpakken hetgeen niet onopgemerkt is gebleven. Voordeel hiervan is dat er voorrang kan worden gekregen bij het oplossen van bv het stikstofvraagstuk bij bouwprojecten. Mogelijk dat we ook op andere vlakken de expertise van de Provincie en het Rijk kunnen inzetten;

1.5 In maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met provincie en rijk, de Woondeal ondertekend. De locaties Wijchen-West en Huurlingsedam zijn daarin opgenomen als potentiële versnellingslocaties. In vervolg op de Woondeal wordt nu gestart met de uitwerking van de Regionale Verstedelijkingsstrategie, waarin de samenhang tussen o.a. de thema’s wonen, economie en werklocaties, mobiliteit, energietransitie zal worden bekeken in relatie tot de regionale woningbouwopgaven. De gemeente Wijchen is hierbij nadrukkelijk aangehaakt;

2.1 De huidige woningbouwplannen voorzien onvoldoende in de meest actuele opgave gericht op circa 1500 woningen tot 2030. Waarbij we ook rekening moeten houden met vertraging of planuitval;

2.2 Gelet op de actuele opgave is het nodig om een tweede ontwikkellocatie van enige omvang te onderzoeken, naast Huurlingsedam fase 3. Huurlingsedam en de andere reeds lopende of voorziene bouw- en ontwikkelplannen kunnen niet in de totale opgave voorzien;

3.1 Het is belangrijk om te onderzoeken hoe we deze opgave kunnen invullen en daarbij ook kansen benutten die bijdragen aan een algemene verbetering van het woon- en leefklimaat in onze gemeente;

3.2 Ontwikkeling van Huurlingsedam fase 3 en Wijchen-West lijken kansen te bieden om qua voorzieningen aan te sluiten bij bestaande wijken en voorzieningen. Zodoende zouden de nieuwe ontwikkelingen ook bijdragen aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van bestaande wijken. Per locatie moet onderzocht worden welke koppelkansen aanwezig zijn en hoe die verzilverd kunnen worden;

4.1 De voorbereidingskosten voor Huurlingsedam fase 3 om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelende partijen bedragen € 50k en worden opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie;
5.1 De voorbereidingskosten voor Wijchen-West om te komen tot een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie en een grondexploitatie bedragen € 150k en worden opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie;
6.1 Vooruitlopend op besluitvorming heeft Wijchen vier potentiële versnellingslocaties aangedragen voor nadere afspraken met regio, provincie en rijk opgenomen in de Woondeal. Dit zijn TKWM (150), Kraanvogel (200), Huurlingsedam fase 3 en Wijchen-West (700-1100). De twee eerstgenoemde plannen zijn reeds voorzien in de eerder gepresenteerde aantallen en dragen dus niet bij aan de extra opgave die recent is vastgesteld middels het Woningsmarktonderzoek en de Woondeal;
7.1 Voorbereidingskredieten kunnen over een periode van 5 jaar voorafgaand aan het vaststellen van een GREX hierin geactiveerd worden.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Nieuwbouw in deze omvang trekt ook inwoners van buiten de gemeente, waardoor lokale inwoners minder kans hebben. > *De regio Nijmegen en omgeving is één woningmarktregio. Binnen deze regio vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. De gemeentegrenzen spelen daarbij nauwelijks een rol. Het bovendien is het als overheid niet toegestaan om uitsluitend voor 'eigen' bewoners te bouwen;*

2.2 Door de dreiging van een eventuele (economische) crisis is het ontwikkelen van twee nieuwe wijken nu geen goed moment > *Nee, het 'momentum' is juist goed. In het verleden werd vaak gekozen om een pas op de plaats te maken in geval van een (dreigende) economische crisis. Vanuit meerdere perspectieven, waaronder stabiliteit van de woningmarkt en bouwsector, is een continue bouwstroom naar verwachting gunstiger. In de recent gesloten Woondeal tussen de Regio Arnhem-Nijmegen, provincie en rijk is daarom afgesproken om in het vervolg te streven naar een meer continue bouwstroom (anticyclisch bouwen);*

2.3 Het gelijktijdig ontwikkelen van zowel Huurlingsedam fase 3 als Wijchen-West zorgt voor teveel concurrentie met andere projecten > *Enige concurrentie als gunstig om de 'markt scherp te houden'. Teveel concurrentie is niet goed. Dit betekent dat adequaat gestuurd moet worden op o.a. inhoud en tempo, bijvoorbeeld door een goede fasering. Overigens mag niet uit het oog worden verloren dat sprake is van een forse achterstand in de woningbouwopgave die nog ingelopen moet worden;*

2.4 Door de focus op deze omvangrijke ontwikkelingen wordt er de komende jaren te weinig in de kernen gebouwd > *Uit de beschikbare woningmarktonderzoeken blijkt steeds dat grootste woningbehoefte en nieuwbouwopgave (en versnellingsopgave) vooral in en rondom stedelijke gebieden aanwezig is. De relatief gunstige ligging van Wijchen ten opzichte van de stad Nijmegen (prettig woonmilieu, goede werklocaties, ontsluiting, openbaar vervoer etc.) zorgt ervoor dat ook Wijchen een forse regionale woonopgave heeft. Daar staat echter tegenover dat het huidige beleid van de gemeente Wijchen er juist op is gericht om ook de omliggende kernen en dorpen (extra) ruimte te bieden voor een gezonde ontwikkeling van de woningvoorraad. Doel is het creëren en behouden van vitale, leefbare kernen. Deze koers wordt bevestigd door de steun voor kleinschalige initiatieven, cpo's en andere woonprojecten in de kernen;*

2.5 De ontwikkeling van een dergelijke omvang brengt (te) grote financiële risico's met zich mee > *Het uitgangspunt is een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling. Daarmee is het risico voor de gemeentelijke begroting en reserves beheersbaar. Natuurlijk heeft de bouw van grofweg 700 tot 1100 extra woningen ook op de langere termijn economische en maatschappelijke effecten. Hoewel er in Wijchen veel ervaring is opgedaan met het realiseren van nieuwe wijken, is een nauwkeurige*

voorspelling van de lange termijn effecten onmogelijk. Over het algemeen kan worden gesteld dat het aantal huishoudens toeneemt en dat de druk op sociale, maatschappelijke en financiële voorzieningen naar rato zal toenemen. Hier wordt rekening mee gehouden bij de verdere uitwerking van de plannen. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten kant.

Financiële gevolgen

Huurlingsedam fase 3

De voorbereidingskosten voor Huurlingsedam fase 3 zijn nodig voor het dekken van interne uren (overeenkomstige de financiële verordening) maar ook voor het inhuren van externe deskundigheid. Te denken valt aan juridische kennis bij het opstellen van de Samenwerkingsovereenkomst.
Voor Huurlingsedam fase 3 zal de GREX worden aangepast waarin de voorbereidingskosten worden meegenomen.

Wijchen-West

De voorbereidingskosten voor Wijchen-West worden aangewend voor het inhuren van externe deskundigheid om een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie en een grondexploitatie op te stellen. Daarnaast moeten ook de interne uren worden bekostigd. Gelet op de omvang van Wijchen-West is het niet ondenkbaar dat in een latere fase aanvullend krediet moet worden aangevraagd. Zoals gebruikelijk worden de kredieten te zijner tijd opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad over deze beslisnota zal op een passende wijze middels een persbericht worden gecommuniceerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na een positief besluit van de gemeenteraad zal de ontwikkeling van Huurlingsdam fase 3 en Wijchen-West op bovenstaande beschreven wijze gestart worden. Daarvoor zal, indien nodig, samenwerking gezocht worden met externe adviesbureau's met de juiste expertises. Voor de locatie Huurlingsedam fase 3 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar inmiddels gestart. Voor beide locaties wordt gestreefd eind 2020 deze fase te hebben afgerond.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.