

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitbreiding grondexploitatie Zevenaar Oost met de Holtkamp
Zaaknummer	Z/20/364204
Documentnummer	INT/20/972543
Portefeuillehouder	Nanne van Dellen
Portefeuille	Grondexploitaties
Behandelend ambtenaar/afdeling	Gerlo van der Wens/Roland vd Boogaard
Telefoon	
E-mail	g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De ontwikkeling van Groot Holthuizen verloopt voorspoedig. Wij hebben u via de maandrapportages al op de hoogte gesteld van de goede vorderingen inzake de verkoop van de bouw kavels op Groot Holthuizen. Doordat de verkoop dit jaar boven verwachting gaat, zijn we ook eerder dan verwacht door de beschikbare kavels heen. In de Stede zijn op dit moment alleen nog een aantal particuliere kavels beschikbaar. Voor de ontwikkeling van de overige gronden zijn al contracten met ontwikkelaars gesloten. Deze woningen worden momenteel door de ontwikkelaars verkocht en zullen in de komende jaren gebouwd worden. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. De ontwikkeling van de Holtkamp maakt onderdeel uit van de woondeal.

Naast de volkshuisvestelijke noodzaak voor de ontwikkeling van de Holtkamp heeft onze gemeente in het kader van de bezuinigingen onder meer als doel gesteld om een eenmalig voordeel uit de grondexploitatie Zevenaar Oost te behalen. Naast de Holtkamp heeft de gemeente ook nog de mogelijkheid om het buurtschap het Hof te ontwikkelen.

Om de hierboven beschreven redenen stellen wij u voor om de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden met het nieuwe buurtschap, de Holtkamp, ten behoeve van de bouw van circa 120 woningen conform het opgestelde globale stedenbouwkundige plan met bijbehorende grondexploitatie.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De deelgrondexploitatie De Holtkamp vast te stellen en de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden op basis van het globale stedenbouwkundige plan De Holtkamp en de bijbehorende grondexploitatie, zodat er een nieuw buurtschap in Groot Holthuizen kan ontstaan van circa 120 woningen, waarvan 25 % betaalbaar en 25% sociaal;
2. Het positieve financiële effect op de grondexploitatie toe te voegen aan de Algemene reserve.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van januari 2012 is de beleidsregel opgenomen:

“Bij kaderwijzigingen ten opzichte van het vastgestelde projectdocument waarbij grenzen worden aangepast en/of andere kaders wijzigen die een financiële afwijking vertonen van meer dan 10% ten opzichte van de definitieve grondexploitatie dan wordt deze geactualiseerd en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.”

Op basis hiervan is het aanpassen van de grondexploitatie in de voorgestelde mate voorbehouden aan de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Mogelijkheid tot ontwikkeling van het buurtschap de Holtkamp binnen de grondexploitatie Zevenaar Oost en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in Groot Holthuizen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de bezuinigingstaakstelling.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Het woningbouwprogramma dat voorzien is in de Holtkamp past binnen de Woondeal, het actieplan wonen van de provincie, De Liemerse woonagenda en de raamovereenkomst met corporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Woondeal

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. Met betrekking tot de woningbouwopgave en versnelling worden de locaties Hof, Holtkamp en BAT met name genoemd. Een van de afspraken betreft betaalbaarheid die is opgenomen in de woondeal is:

- De regio spreekt af om 50% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). De regio en provincie stemmen periodiek, via het daartoe bestemde overleg (momenteel het PFO wonen), de behoefte aan en verdeling van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen af en maken hierover afspraken. Uitgangspunt is een evenwichtige en proportionele verdeling van het betaalbare segment over de regio, waarbij iedere gemeente haar verantwoordelijkheid neemt.

Hiermee zijn wij gehouden aan de afspraak dat wij als gemeente bij zachte plannen (potentiële plannen waarvoor nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt) 50% in het betaalbare segment willen realiseren.

Met de Woondeal hebben we de Holtkamp op de provinciale en landelijke agenda gezet. Op basis daarvan kunnen we rekenen op ondersteuning bij de uitvoering:

- Expertise van BZK;
- Directe ingang en aan tafel bij Provincie en BZK voor integrale samenwerking;
- Commitment Rijk en regio.

Daarnaast krijgen we extra ruimte in de regelgeving en (rijks)bijdragen:

- Experimenteerruimte in Wet en regelgeving als voorbereiding op nieuwe wet en regelgeving;
- Voorrang bij de verdeling van stikstofruimte;



- Korting voor corporaties op verhuurdersheffing (€ 25.000 in plaats van € 12.500 die voor andere gebieden geldt);
- Voorrang bij impuls gelden.

En bovendien helpt het om onze opgaven ook de komende jaren bij de hogere overheden op de agenda te houden.

Actieplan Wonen Provincie

Op 27 mei is door Provinciale Staten het Actieplan Wonen vastgesteld. Met het actieplan wil de provincie het woningtekort terugdringen. Voor wat betreft betaalbaarheid zetten zij in op gerichte acties. Zij geven aan dat de krapte op de Gelderse woningmarkt zich vooral voordoet in het sociale en middensegment. Hier is de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen veel groter dan de beschikbaarheid ervan. Het betreft de volgende woningen:

- Betaalbare koopwoningen zijn woningen met een prijs tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De provincie zet in op de bouw van woningen tot een eind onder deze bovengrens -> namelijk bouw van woningen onder de € 250.000,-.
- Betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen waarvoor de bewoners een huurtoeslag kunnen aanvragen. De bovengrens is een huurprijs die verandert met de grootte van het huishouden en ongeveer € 640,- per maand bedraagt.
- Woningen met een middeldure huur hebben een huur tot € 850,-.

Raamovereenkomst met corporaties en huurdersbelangenverenigingen

In 2019 hebben de drie corporaties (Bastion Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen een raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2024 ondertekend. Hierin hebben de organisaties de gezamenlijke doelen en afspraken voor de komende 5 jaar vastgelegd. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken zij de inzet concreet en meetbaar voor het volgende jaar met een doorkijk naar het jaar erna.

Een van de afspraken die is opgenomen gaat over de kwantiteit van sociale huurwoningen:

- Om differentiatie in wijken en kernen te waarborgen, neemt de gemeente een actieve voorwaarde schepende rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Zij zet haar instrumentarium in om bij nieuwbouw van minimaal 20 woningen 25% sociale huurwoningen te realiseren. In de kleine kernen wordt bij uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties onderzocht hoeveel en waar sociale huurwoningen wenselijk zijn. De lokaal actieve corporaties zijn de eerste aangewezen partij voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Conclusie:

In de voorliggende grondexploitatie wordt uitgegaan van 50% betaalbare woningen waarvan 25% in het sociale huursegment, op basis van de woondeal en de Liemerse woonagenda. Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt gehanteerd). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens. Daarnaast bouwen we binnen dit programma zo gedifferentieerd mogelijk. Hiermee proberen we zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de vraag.

In de grondexploitatie is in het volgende (voorlopige) programma voorzien:

Nr.	Woningtype	Klasse	Aantal
1.	Rijwoning	Sociale huur	30
2.	Hoekwoning	Middeldure huur	15
3.	Hoekwoning	Betaalbare koop	11

5.	2 ^1 kap	Vrije sector	26
6.	Vrijstaand/vrije kavel	Vrije sector	14
7.	Nader in te vullen boerenerfkavels	Vrije sector/betaalbare koop	24
	Totaal		120

1.2 *Het globale stedenbouwkundige plan voldoet aan een goede integrale ruimtelijke inpassing in haar omgeving*

Op basis van de uitgangspunten uit de diverse beleidsvelden (groen, water, wonen, duurzaamheid, verkeer, stedenbouw, civiel en financiën) is een integraal globaal stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan vormt de basis voor de opgestelde grondexploitatie. Belangrijke uitgangspunten zijn het woningbouwprogramma, inpassing van bestaande (groene) landschapselementen en aansluiting bij bestaande (verkeerskundige) structuren. Zo is het idee bijvoorbeeld om in het zuidelijke deel van de Holtkamp meer vrijstaande woningen op te nemen aansluitend aan de bebouwing aan de Sleeg. Ook wordt de bestaande hoofdfietsstructuur doorgetrokken en blijft het bestaande erf herkenbaar in het gebied aanwezig.



Globaal Stedenbouwkundig plan De Holtkamp

1.3 *Het effect op de Grondexploitatie is positief, maar de bezuinigingsmaatregel "uitbreiding Groot Holthuizen" kan niet geheel gerealiseerd worden.*

In het verleden zijn grote verliesvoorzieningen genomen voor met name het deel wonen in de Grondexploitatie Zevenaar Oost. Dit is een mogelijkheid om een deel van deze verliesvoorziening vrij te laten vallen. (Zie paragraaf 9 Kosten, baten en dekking).

Met een verwacht resultaat van netto contant van € 1,2 miljoen kan de in de 1^e Voortgangsrapportage 2020 genoemde eenmalige bezuiniging van € 1,5 miljoen niet geheel worden gehaald. Het nadelige verschil van € 0,3 miljoen wordt hoofdzakelijk verklaard door het woningbouwprogramma dat in voorliggende grondexploitatie is opgenomen. Deze sluit weliswaar aan bij de regionale afspraken in het kader van de bovengenoemde Woondeal en de prestatieafspraken 2020 tussen gemeente Zevenaar en de diverse woningcorporaties en huurdersverenigingen (vastgesteld december 2019), maar leidt tot lagere grondopbrengsten in de grondexploitatie.

Bij het becijferen van de bezuinigingstaakstelling in de MJB 2020-2023 (vaststelling 6 november 2019) lagen genoemde afspraken nog niet vast en waren zodoende ook niet cijfermatig verwerkt.

1.4 *Mogelijke afzetrisico's lijken beperkt*

In voorliggende deelgrondexploitatie De Holtkamp wordt uitgegaan van een kavelluitgifte in de jaren 2022 t/m 2026. Dit komt neer op een gemiddelde afzet van 24 kavels per jaar. Deze verkoop komt



naast de nog resterende uitgifte van de Tol, De Bem en de Stede, waarvoor al eerder is aangegeven dat de verkopen al grotendeels contractueel vastliggen. Dit is een behoudende inschatting. Ter vergelijking: in de jaren 2017 t/m 2019 bedroeg de totale kaveluitgifte gemiddeld 90 stuks per jaar. Door het toevoegen van een aantal woningen ten opzichte van de vigerende grondexploitatie wordt het afzetrisico toch vergroot.

Gelet op andere risico's welke minder/niet beheersbaar zijn (denk hierbij aan rente- en kostenstijgingen, vertraging in uitgifte) is becijferd dat het risicoprofiel van de grondexploitatie Zevenaar Oost met voorliggend voorstel met € 194.000,- toeneemt. Ten opzichte van het huidige risicoprofiel (volgens vastgestelde Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019) van afgerond € 7,1 miljoen is dit een toename van 2,7%.

- 1.5 Uitbreiding van de grondexploitatie is grotendeels mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan*
Planologisch zijn nog steeds 1500 woningen mogelijk binnen Groot Holthuizen, in de bestaande grondexploitatie worden nu circa 960 woningen voorzien. Door de uitbreiding van de grondexploitatie met de Holtkamp kan ingespeeld worden op de grote marktvraag naar woningen in Groot Holthuizen. Een deel van het bestemmingsplan (boerenerf de Holtkamp) zal herzien moeten worden om het globale stedenbouwkundige plan volledig te kunnen realiseren.

1.6 Voorbereiding kost tijd

Het is van belang reeds nu de grondexploitatie uit te breiden omdat de voorbereidende werkzaamheden ook behoorlijk wat tijd vergen. Het gaat hier om de stedenbouwkundige uitwerking, contractvorming met ontwikkelaars en verdere planontwikkeling. De bedoeling is om na besluitvorming direct te beginnen met het opstellen van het uitwerkingsplan en vanaf de tweede helft van 2021 te beginnen met de verkoop van één deelfase.

2.1 Het financiële resultaat van deze uitbreiding van de grondexploitatie draagt bij aan het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar

Vanwege de (in 2016 bijgestelde) regelgeving rond het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient de bestaande verliesvoorziening met het genoemde positieve effect (zie kopje financiën) vrij komen te vallen. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2020 en het is aan de gemeenteraad om dit bedrag te bestemmen.

De vrijval van de verliesvoorziening van dit bedrag biedt echter geen garantie dat dit bedrag ook daadwerkelijk kan worden ingeboekt. Immers het is een voorspelling (zoals dat voor de gehele grondexploitatie geldt) van toekomstig verwacht resultaat.

De ontwikkeling van De Holtkamp dient namelijk nog in de markt te worden gezet. De marktsituatie is gunstig en het vertrouwen in een voorspoedige ontwikkeling is groot. Pas na verkoop en ontwikkeling kan de werkelijke balans pas worden opgemaakt en er kunnen zich tussentijds tegenvallers voordoen. Daarom stellen wij u voor om de vrijval van de verliesvoorziening ad € 1,2 miljoen toe te voegen aan de Algemene reserve. Hiermee wordt de weerstandscapaciteit op peil gehouden. De omvang van deze weerstandscapaciteit is uiteraard afhankelijk van meer factoren.

Alternatieven

Geen uitbreiding Grondexploitatie, hierdoor heeft de gemeente Zevenaar vanaf 2024 geen kavels meer om te verkopen (met uitzondering van, onder voorbehoud van toekomstige herontwikkelingen welke nog moeten worden uitgewerkt). Andere woningbouwontwikkelingen laten we dan over aan particuliere initiatieven en wij spelen niet in op de woningbehoefte en de afspraken uit de woondeal. Wij moeten woningen toevoegen.

De bezuinigingstaakstelling wordt op dit punt niet gehaald dus er zal naar alternatieven moeten worden gezocht.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De ontwikkeling van buurtschap de Holtkamp wordt planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een uitwerkings- en wijzigingsplan op basis van het moederplan Groot Holthuizen en Hengelder II en herziening van het bestemmingsplan. De vaststelling van het uitwerkingsplan- en wijzigingsplan is voorbehouden aan het College en zal zo snel mogelijk plaatsvinden. Voor onderdelen (waaronder het erf) zal een herziening van het bestemmingsplan moeten worden gevolgd. Vaststelling van dit plan zal plaats moeten vinden door de gemeenteraad.

Na het Raadsbesluit wordt het uitwerkingsplan/bestemmingsplan opgesteld. Deze procedures worden gevoerd en de contracten met de ontwikkelaars/Baston worden gesloten. Tevens kan dan ook gestart worden met de uitgifte van particuliere kavels.

Evaluatie van de uitgifte vindt plaats via de gewoonlijke maandrappportages.

7. Klimaat en duurzaamheid

In ons grondprijnsbeleid maken we voor de projectmatige ontwikkeling gebruik van de zogenaamde grondquotemethode. Hierbij wordt een percentage van de Vrij-Op-Naamprijs toegepast voor het bepalen van de grondprijs. Dit heeft als voordeel dat de grondprijs "meelift" met de ontwikkeling van de woningprijzen. Overigens kan dit ook negatief uitwerken als de prijzen dalen.

De grondquote wordt conform de grondprijnsbrief als verleiding gebruikt voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Als de ambitie van de toekomstige ontwikkelaar hoog is op het gebied van deze maatregelen dan past daar een korting op de grondprijs bij. Om hiervoor in aanmerking te komen dient de ontwikkelaar aan te tonen dat de woningen voldoen aan de bijbehorende GPR-code. Dit wordt getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Alle woningen in Groot Holthuizen, dus ook de woningen in het buurtschap De Holtkamp worden aangesloten op het aanwezige warmtenet van EnNatuurlijk.

8. Communicatie

De bewoners van De Tol, De Bem en de Stede worden over de uitbreiding van Groot Holthuizen met de Holtkamp geïnformeerd via de Adviesraad Zevenaar Oost, de bewonersbrief Groot Holthuizen en via social media. Dit alles onder voorbehoud van besluitvorming van de raad. Na besluitvorming in het college vindt een toelichting rond dit onderwerp plaats tijdens het reguliere persgesprek.

Het uitwerkingsplan, wijzigingsplan en de herziening van het bestemmingsplan (gebaseerd op het Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II) zullen de daarvoor geldende wettelijke procedures doorlopen.



9. Kosten, baten en dekking

Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale stedenbouwkundige inrichting (zie paragraaf 1.2) die op onderdelen nog kan wijzigen. Op basis hiervan is sprake van een positief effect op de Grondexploitatie van circa € 1,2 miljoen op Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2020).

De grondexploitatie-opzet ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Grondexploitatie Groot Holthuizen- De Holtkamp	
kosten	2020
verwerving gronden, beheerskosten en diversen	831.000
sloop- en milieu	222.000
bouw- en woonrijpmaken	3.587.000
VTU- en plankosten	713.000
kosten bovenwijks en buiten plan	0
overige kosten	0
totale kosten	5.353.000
opbrengsten	
grondverkopen	6.018.000
aansluitbijdragen warmtenet	613.000
totale opbrengsten	6.632.000
saldo	
inflatiesaldo (kosten)	185.000
rentesaldo (kosten)	43.000
op eindwaarde per 31-12-2027	1.420.000
<i>op contante waarde per 01-01-2020</i>	<i>1.212.000</i>

Onder argument 3.1 wordt aangegeven hoe met de resultaatbestemming zou kunnen worden omgegaan. Geadviseerd wordt om de vrijval van de verliesvoorziening ad € 1,2 miljoen toe te voegen aan de Algemene reserve. In de 2^e VGR 2020 (vaststelling in december 2020) wordt het nadelige effect ten opzichte van de bezuinigingstaakstelling (zie paragraaf 1.3) verwerkt.

Dat geldt ook voor het structurele rente-effect wat in de 1^e VGR nog werd becijferd op € 30.000,- per jaar maar nu uit zal komen op € 24.000,- per jaar.

Deze grondexploitatie-opzet is behoudend ingestoken, rekening houdend met een uitgifteplanning van 5 jaar. Doordat de rente op dit moment laag is, levert een snellere uitgifte amper financiële voordelen op. Een scenario-uitwerking met een uitgiftetempo van 4 jaar betekent "slechts" een voordeel van € 7000,- Netto contant.

10. Bijlagen

Dit voorstel heeft geen bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De wnd. secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Uitbreiding grondexploitatie Zevenaar Oost met de Holtkamp
Zaaknummer	Z/20/364204
Documentnummer	INT/20/972543

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel van de Gemeentewet en artikel van .

besluit:

- 1 De deelgrondexploitatie De Holtkamp vast te stellen en de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden op basis van het globale stedenbouwkundige plan De Holtkamp en de bijbehorende grondexploitatie, zodat er een nieuw buurtschap in Groot Holthuizen kan ontstaan van circa 120 woningen, waarvan 25 % betaalbaar en 25% sociaal;
- 2 Het positieve financiële effect op de grondexploitatie toe te voegen aan de Algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 7 oktober 2020.

De griffier
W. van de Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk