

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitbreiding grondexploitatie Zevenaar Oost met Het Hof
Zaaknummer	Z/22/429256
Documentnummer	INT/22/1115540
Portefeuillehouder	Arthur Boone
Portefeuille	Grondexploitaties
Behandelend ambtenaar/afdeling	Roos van Aartsen / Gerlo van der Wens
Telefoon	0316595272
E-mail	r.vanaartsen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De ontwikkeling van Groot Holthuizen verloopt voorspoedig. Om te komen tot een afronding van het woongebied, zoals beoogd met het stedenbouwkundig plan Zevenaar Oost (2006) en tegemoet te komen aan de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen, wordt de gemeenteraad voorgesteld om de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden met het nieuwe (laatste) buurtschap, Het Hof, ten behoeve van de bouw van 120-150 woningen conform opgestelde ruimtelijke kaders en een globale programmering (67% betaalbaar onder NHG-grens, waarvan 30% van het totale aantal in het sociale huursegment).

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De deelgrondexploitatie Het Hof vast te stellen en de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden op basis van opgestelde ruimtelijke kaders en een globale programmering, zodat er een nieuw buurtschap in Groot Holthuizen kan ontstaan van 120-150 woningen, waarvan 67% betaalbaar onder NHG-grens (waarvan 30% van het totale aantal in het sociale huursegment);
2. Het verwachte 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 Het Hof binnen de grondexploitatie Zevenaar Oost en daarmee in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in Groot Holthuizen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1 *Het woningbouwprogramma dat voorzien is in Het Hof past binnen het oorspronkelijke Stedenbouwkundig plan Zevenaar Oost, de Woondeal, het actieplan wonen van de provincie, de Liemerse Woonagenda, de raamovereenkomst met corporaties en huurdersbelangenverenigingen, en het Coalitieakkoord 2022-2026.*

Stedenbouwkundig plan Zevenaar Oost (2006)

De betreffende uitbreiding is onderdeel van de oorspronkelijke planopzet voor de grote uitbreidingslocatie Groot Holthuizen. Realisatie past daarnaast binnen de inzet om te komen tot een intensivering van bebouwing rondom aanwezige en toekomstige functies (onderwijs, supermarkt, fashion outlet en beoogd station).

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Met betrekking tot de woningbouwopgave en versnelling wordt Het Hof genoemd als locatie. Een van de afspraken opgenomen in de woondeal betreffende betaalbaarheid is het streven dat wij als gemeente bij zachte plannen (potentiële plannen waarvoor nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt) 50% in het betaalbare segment realiseren.

Actieplan Wonen Provincie Gelderland

Op 27 mei 2020 is door Provinciale Staten het Actieplan Wonen vastgesteld. Met het actieplan wil de provincie het woningtekort terugdringen. Zij geven aan dat de krapte op de Gelderse woningmarkt zich vooral voordoet in het sociale en middensegment. 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,-.

Subregionale woonagenda.

Op basis van de Woonvisie en Actieplan Wonen is de in 2020 is de subregionale woonagenda De Liemers geactualiseerd. Daarin is afgesproken dat het accent sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen ligt. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur. *(Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we €250.000 als bovengrens: lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens).*

Raamovereenkomst met corporaties en huurdersbelangenverenigingen

In 2019 hebben de drie corporaties (Baston Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen een raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2024 ondertekend. Een van de afspraken die is opgenomen gaat over de kwantiteit van sociale huurwoningen. Namelijk dat de gemeente



haar instrumentarium inzet om bij nieuwbouw (van minimaal 20 woningen) 25% sociale huurwoningen te realiseren.

Coalitieakkoord 2022-2026

In het coalitieakkoord 2022-2026 is het hogere streven van 30% sociale huurwoningen vastgesteld.

Conclusie:

In de voorliggende grondexploitatie wordt uitgegaan van 67% betaalbare woningen, waarvan 30% van het totale aantal in het sociale huursegment. Deze programmering voldoet aan de lijn van de woondeal, de Liemerse woonagenda, de raamovereenkomst met corporaties en huurdersbelangenverenigingen en het coalitieakkoord. Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 deels als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert)¹. Voor de middeldure huur wordt een bovengrens gehanteerd van voorlopig €850. Daarnaast bouwen we binnen dit programma zo gedifferentieerd mogelijk, waarmee geprobeerd wordt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de vraag en ook doorstroming kan worden bevorderd.

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

Minimaal percentage < €250.000 VON / middeldure huur tot € 850,- geschikt voor kleine 1 tot 2 persoons huishoudens	Minimaal	20%
Betaalbare koopwoning €250.000 tot €355.000 (NHG-grens 2022)	Minimaal	17%
Sociale huurwoning (verhuurd dan wel in eigendom lokale corporatie)	Minimaal	30%
Overige woningen	Maximaal	33%

Binnen het bovenstaande kader zetten wij in op zoveel mogelijk diversiteit aan woningen en doelgroepen (starters/ouderen) te realiseren, mede gelet op de reeds ruime aanwezigheid van de grotere eengezinswoningen binnen Groot Holthuizen. Gekeken kan ook worden naar innovatieve woonconcepten voor meerdere doelgroepen, waaronder zorgdoelgroepen. We vinden het belangrijk dat er woningen voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) worden gerealiseerd, evenals levensloopbestendige woningen in verband met de nabijheid van een toekomstige supermarkt (binnen circa 300 meter). De gemeente Zevenaar stimuleert innovatieve circulaire concepten/ontwerpen om betaalbare woningen te realiseren.

¹ Voor alsnog hanteren wij binnen de gemeente Zevenaar de prijs van € 250.000 voor de betaalbare woning. In 2020 is de Woondeal regio Arnhem Nijmegen ondertekend. Voor de woondeal is als onderlegger o.a. het regionale woonbehoefteonderzoek (2019) gebruikt. Op basis van de Woondeal is in 2020 ook de Liemerse woonagenda geactualiseerd. Daarin zijn o.a. ook afspraken over de prijsgrenzen opgenomen. Inmiddels wordt er gewerkt aan een Woondeal 2.0, waarvan de prestatieafspraken met het Rijk en de Provincie en de regionale (sub)woonagenda onderdeel zijn. Als onderlegger wordt ook in 2022 het woonbehoefteonderzoek geactualiseerd. Dit alles is gereed eind 2022/begin 2023. Op basis van de nieuwe afspraken worden ook de prijsgrenzen eventueel geïndexeerd, wat kan resulteren in het bijwerken van de streefprogramma's.

1.2 *De ruimtelijke kaders van het uitwerkingsplan voldoen aan een goede integrale ruimtelijke inpassing in haar omgeving.*

In het vigerend bestemmingsplan ('Groot Holthuizen en Hengelder II') geldt op de locatie voor buurtschap Het Hof de bestemming 'Wonen – uit te werken'. De maximum bouwhoogte in dit gebied is in dit bestemmingsplan vastgesteld op 20 meter.



Abbeelding 1. Uitsnede bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder, met max. bouwhoogte 20 meter

Als onderdeel van het participatietraject is met een afvaardiging van bewoners uit de omliggende buurtschappen (samengesteld door de Adviesraad Zevenaar Oost) in twee bijeenkomsten gesproken over de ontwikkeling van Het Hof. In deze bijeenkomsten zijn de oorspronkelijke uitgangspunten gedeeld en is de beoogde insteek voor ontwikkeling toegelicht. Hierbij zijn de deelnemers in staat gesteld om punten aan te geven die voor hen belangrijk zijn (zie bijlage 1).

De belangrijkste elementen kunnen als volgt worden samengevat:

- Bebouwing niet hoger dan het bestaande appartementencomplex in de Tol (max. 5 bouwlagen).
- Aandacht voor directe omgeving (zicht, privacy en schaduwwerking).
- Aansluiten bij de omgeving (qua uitstraling; bijv. gebruik van aardetinten), maar daarnaast ook voorkomen van een monotoon bebouwingsbeeld.
- Creëren van een groene bufferzone met (grote) groenstructuren die zichtbaar en ervaarbaar zijn.
- Parkeren oplossen binnen het buurtschap.
- Bestaande bomenrijen/houtwallen behouden.

Deze punten zijn meegenomen in de ruimtelijke kaders van dit voorstel, wat zich als volgt laat samenvatten:

- De inzet is erop gericht om met deze ontwikkeling van 120-150 woningen een duidelijke bijdrage te leveren aan het woningbouwprogramma. De insteek van dit gebied is het realiseren van een hogere bebouwingsdichtheid dan in de andere buurtschappen is gebeurd. De voorkeur wordt gegeven aan een bebouwingsbeeld van overwegend 3 bouwlagen (max. 11 meter).



- Op logische plekken, met weinig invloed op het woongenot in de Tol en de Bem, kunnen hoogteaccenten toegevoegd worden, zijnde niet hoger dan het bestaande appartementencomplex in de Tol. Op Afbeelding 2 is aangegeven dat hogere bouwvolumes (max. 16 meter) meer in het middengebied van de locatie komen te liggen (op gepaste afstand van omliggende bebouwing) of gekoppeld aan de entree aan de noordzijde. Daarnaast zal maximaal 20% van de oppervlakte bestaan uit deze hogere bouwvolumes in ten hoogste 3 bouwvolumes.



Afbeelding 2. Kaart ruimtelijke uitgangspunten (basis voor het op te stellen uitwerkingsplan bijlage 2)

- Verder is het belangrijk dat de verkeersstructuur logisch in elkaar steekt, met goed gekozen verbindingen met de omliggende buurtschappen. Zodoende wordt ingezet op de mogelijkheid om op een aantrekkelijke wijze door Het Hof te lopen.
- Een ander aandachtspunt betreft het voorkomen van een monotoon bebouwingsbeeld, waarbij het belangrijk wordt geacht om in de uitwerking qua materiaal, detailleringsniveau en kleurpalet aan te sluiten bij de omgeving. Hierdoor komt de eenheid van de totale wijk Groot Holthuizen niet in het geding, maar kan toch een onderscheidend deelgebied ontstaan.

1.3 *Het effect op de grondexploitatie is positief*
Zie paragraaf 9 Kosten, baten en dekking

1.4 *Mogelijke risico's zijn acceptabel*

In voorliggende deelgrondexploitatie Het Hof wordt uitgegaan van een kaveluitgifte in de jaren 2025 t/m 2027. Dit komt neer op een gemiddelde afzet van 39 kavels per jaar. Deze verkoop komt na de uitgifte van De Holtkamp (in 2023/2024 met een gemiddelde afzet van 63 kavels per jaar). Dit is een behoudende inschatting. Ter vergelijking: in de jaren 2017 t/m 2019 bedroeg de totale kaveluitgifte in Groot Holthuizen gemiddeld 90 stuks per jaar (dit is tot nu toe de laatste uitgifte geweest).

Voor de andere risico's welke minder/niet beheersbaar zijn, is een risicoanalyse gemaakt. In de risicoanalyse wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstendaling en vertraging in uitgifte. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een reële kans van optreden van de genoemde risico's. Het risicoprofiel van de grondexploitatie Zevenaar Oost neemt in het voorliggend voorstel toe met € 435.000,-. Ten opzichte van het huidige risicoprofiel (volgens vastgestelde Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021) van afgerond € 1,2 miljoen is dit een toename van 36%.

De risico's voor het project zijn acceptabel. Wanneer de berekende risico's volledig uitkomen, is er nog steeds sprake van een positief resultaat van ca. €470.000.

1.5 Uitbreiding van de grondexploitatie is mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan

Planologisch zijn 1500 woningen mogelijk binnen Groot Holthuizen, in de bestaande grondexploitatie worden nu grofweg 1100 woningen voorzien. Door de uitbreiding van de grondexploitatie met Het Hof kan ingespeeld worden op de grote marktvraag naar woningen in Groot Holthuizen.

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 de verdere planvorming. De eerste bouw van woningen zal gezien de noodzakelijk voorbereidingen in ieder geval niet eerder kunnen plaatsvinden dan 2024-2025.

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 Kosten, baten en dekking) vrij komen te vallen. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2022 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 Het Hof 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 worden opgemaakt en er kunnen zich tussentijds tegenvallers voordoen.

Daarom stellen wij u voor om de vrijval van de verliesvoorziening ad € 906.000 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 binnen Groot Holthuizen geen kavels meer om te verkopen/ kan niet voldoen aan de onder argument 1.1 genoemde woningbouwafspraken.



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

De ontwikkeling van buurtschap Het Hof wordt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt door het vaststellen van een uitwerkingsplan op basis van het moederplan Groot Holthuizen en Hengelder II. De vaststelling van het uitwerkingsplan is voorbehouden aan het College en zal zo snel mogelijk plaatsvinden.

Na het Raadsbesluit wordt het uitwerkingsplan in procedure gebracht. Deze procedure wordt gevoerd en er wordt een selectie-uitvraag gedaan. Na de selectie van een marktpartij zullende contracten worden gesloten met de ontwikkelende partij(en).

Evaluatie van de uitgifte vindt plaats via de gewoonlijke rapportages.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van dit nieuwe buurtschap zijn, net als bij het voorgaande buurtschap De Holtkamp, duurzaamheid en circulariteit belangrijke aspecten in de planvorming.

Duurzaamheidsambities gemeente Zevenaar:

- 1 Duurzaamheid; Ook gemeente Zevenaar neemt haar verantwoordelijkheid en is in ieder geval in 2050 energieneutraal en hoe eerder hoe beter. Energieneutraal wordt in Zevenaar vertaald als een fossielvrije energievoorziening, afkomstig uit zoveel mogelijk regionale hernieuwbare bronnen, en CO₂-neutraal.
- 2 Circulariteit; Een circulaire economie is gericht op het optimaal inzetten en hergebruiken van grondstoffen. Het vormt een gesloten kringloop, waarin producten en grondstoffen hun waarde behouden. Zevenaar heeft als doelstelling in 2030 50% en 2050 100% circulair te zijn.

Voor deze onderdelen worden eisen/uitgangspunten opgesteld, die als selectiecriteria worden meegenomen in de selectieprocedure voor een ontwikkelaar. Ontwikkelaars die hoger scoren op het gebied van duurzaamheid en circulariteit hebben daardoor een grotere kans de selectie te winnen. Daarnaast stellen wij minimale eisen waaraan een ontwikkelende partij in ieder geval zal moeten voldoen. Voldoen de partijen niet aan deze eisen, dan worden zij uitgesloten van de selectieprocedure.

8. Communicatie

Het uitwerkingsplan (gebaseerd op het Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II) zal de daarvoor geldende wettelijke procedure doorlopen, met hierin voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

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

9. Kosten, baten en dekking

Het voorstel is doorgerekend op basis van het globale programma genoemd onder argument 1.1. Op basis hiervan is sprake van een positief effect op de Grondexploitatie van circa €906.000,- op Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2022).

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

Grondexploitatie Groot Holthuizen - Het Hof	
kosten	2022
verwerking en diversen	100.000
sloop- en milieu	0
bouw- en woonrijpmaken	2.233.000
VTU- en plankosten	893.000
bovenwijks en buiten plan	0
overige kosten	0
totale kosten	3.226.000
opbrengsten	
verkopen	4.566.000
overige opbrengsten	0
totale opbrengsten	4.566.000
saldo	
inflatiesaldo (kosten)	310.000
rentesaldo (kosten)	-11.000
op eindwaarde per 31-12-2028	1.040.000
<i>op contante waarde per 1-1-2022</i>	<i>906.000</i>

Onder argument 2.1 wordt aangegeven hoe met de resultaatbestemming zou kunnen worden omgegaan. Geadviseerd wordt om de vrijval van de verliesvoorziening ad €906.000,- toe te voegen aan de Algemene reserve.

Deze grondexploitatie-opzet is behoudend ingestoken, rekening houdend met een uitgifteplanning van 3 jaar. Doordat de rente op dit moment laag is, levert een snellere uitgifte amper financiële voordelen op. Een scenario-uitwerking met een uitgiftetempo van 2 jaar betekent "slechts" een voordeel van € 36.000,- Netto contant.

De risico's voor de grondexploitatie zijn acceptabel. Onder argument 1.4 wordt aangegeven dat er nog steeds een positief resultaat is wanneer sprake is van een worst-case scenario.

Planning, zoals in de grex opgenomen

Start bouwrijp maken van het plangebied Het Hof wordt verwacht in 2024 en wordt in 2025 afgerond. Tijdens het bouwrijp maken, wordt de brug opgeleverd van de Landweerdijk naar het plangebied. In 2025 worden de bouwrijpe kavels geleverd en kan begonnen worden met de bouw van de woningen. Naar verwachting worden de eerste woningen in 2026 opgeleverd. In 2026/2027 wordt begonnen met het woonrijp maken van het plangebied.



Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1115339	Aandachtspunten uit de buurt voor ontwikkeling Het Hof
2.	INT/22/1115542	Kaart ruimtelijke uitgangspunten

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Uitbreiding grondexploitatie Zevenaar Oost met Het Hof
Zaaknummer	Z/22/429256
Documentnummer	INT/22/1115540

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar;

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De deelgrondexploitatie Het Hof vast te stellen en de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden op basis van opgestelde ruimtelijke kaders en een globale programmering, zodat er een nieuw buurtschap in Groot Holthuizen kan ontstaan van 120-150 woningen, waarvan 67% betaalbaar onder NHG-grens (waarvan 30% van het totale aantal in het sociale huursegment);
2. Het verwachte 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 19 oktober 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

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