



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 14-02-2023

Registratiekenmerk: Z.339969
Raadsvergadering van : 23 maart 2023
Vergadering Commissie van: 7 maart 2023
Portefeuillehouder: Wethouder H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: H.L. Voulon

Onderwerp / voorstel: Grondexploitatie Hoevelaar Fase 2

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- Bijgaande grondexploitatie behorende bij de ontwikkeling van Hoevelaar Fase 2 vast te stellen (stand van zaken per 01-01-2023);
- Ten aanzien van deze grondexploitatie (berekening, toelichting en bijlagen) de geheimhouding krachtens artikel 55 lid 1 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid (op basis van economische en financiële belangen van de gemeente).

Inleiding

Eind 2019 hebben de gemeente en projectontwikkelaar Zegheweg BV met de eigenaar van de voor Hoevelaar Fase 2 beoogde gronden overeenstemming bereikt over de aan- en verkoop. Op 13-01-2020 is hiertoe de koopovereenkomst getekend. De gronden worden gefaseerd in een periode tot en met 2025 door middel van jaarlijks in te roepen (en inmiddels al ingeroepen) koopties in delen verworven (hierna: deelgebieden). Als gevolg van deze gefaseerde verwerving is besloten Fase 2 te splitsen in de deelfasen 2A en 2B. Hiermee wordt het mogelijk om al eerder met de woningbouw te starten dan na de verwerving van alle deelgebieden per 2025. In onderstaand figuur is de locatie van Hoevelaar Fase 2 met de zes deelgebieden en de twee deelfasen (2A en 2B) weergegeven.



Het met Zegheweg BV en de eigenaar overeengekomen construct voor inroepen, verwerven, bouwrijpmaken, bouwen en afronden ziet er als volgt uit:

- gemeente roept kooptie voor een deelgebied in bij eigenaar en sluit koopovereenkomst
- gemeente verkoopt de onverdeelde helft van een deelgebied direct door aan Zegheweg BV
- Zegheweg BV verkoopt haar deel van deelgebieden in deelfasen 2A/2B terug aan gemeente
- gemeente maakt een deelfase bouwrijp
- gemeente verkoopt bouwrijpe kavels van de gereed gemaakte deelfase aan Zegheweg BV
- gemeente maakt na oplevering van de woningen een deelfase woonrijp

In de periode vanaf 2020 zijn alle voorbereidingen getroffen voor het direct aansluitend op Fase 1 kunnen starten met de woningbouw in Fase 2, waaronder op hoofdlijnen:

- het planologische mogelijk kunnen maken van de ontwikkeling (bestemmingsplan)
- de uitwerking van het stedenbouwkundig plan met het duiden van woningcategorieën
- het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met Zegheweg BV
- de uitwerking van een op het voorgaande gebaseerde grondexploitatie voor heel Fase 2

Onderhavig raadsvoorstel handelt over voornoemde grondexploitatie (**Bijlage 1**). Deze grondexploitatie moet door uw raad worden vastgesteld, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is u separaat aangeboden.

Het verzoek aan uw raad is kennis te nemen van de inhoud met toelichting van de grondexploitatie van Hoevelaar Fase 2 en deze vast te stellen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de inhoud van bijgaande voor Hoevelaar Fase 2 opgestelde grondexploitatie met bijbehorende toelichting en deze vaststellen.

Beoogd resultaat

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 beoogt een aantal resultaten, waartoe op hoofdlijnen behoren:

- inzicht in het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's
- sturings- en bewakingskader voor de impact van planaanpassingen, plankeuzen en risico's
- borging van de financiële continuïteit door vastleggen van uitgangspunten en aannamen
- onderbouwing van de resultaten ter verantwoording aan de gemeentelijke accountant

Kader

- Structuurvisie Woudenberg 2030 met Oplegger
- Masterplan voor woningbouwplan Hoevelaar
- Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) (1)
- Woonvisie 2019+ met Oplegger 2020
- Beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt
- Doelgroepenverordening 2022
- Definitief stedenbouwkundig plan d.d. 03-02-2023
- Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (**Bijlage 2**) (2)

(1)

Inclusief de door de Commissie BBV uitgebrachte Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019).

(2)

De gemeente heeft op 30 september 2022 het door de provincie Utrecht geïnitieerde Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend met de inzet voor het daarin opgenomen ambitieniveau "brons".

Argumenten

De Ontwikkeling van Hoevelaar Fase 2 maakt deel uit van de integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost zoals vastgelegd in de Structuurvisie Woudenberg 2030. Het woningbouwdeel hierbinnen is uitgewerkt in het Masterplan Hoevelaar. Het Masterplan voorziet in een ontwikkeling van Hoevelaar in drie fasen met in totaal circa 925 woningen, als volgt:

- Fase 1 - 196 woningen (3) Gereed per eind 2023
- Fase 2 - 260 woningen Realisatie in de periode 2023 - 2026
- Fase 3 - Beoogd ruim 450 woningen Prognose realisatie in de periode 2026 - 2030

(3)

Dit aantal is exclusief particuliere ontwikkelingen aan de randen van het plangebied (Hek, zorgappartementen, Pater)

Met de toevoeging van voornoemd aantal woningen wordt substantieel invulling gegeven aan de woningbehoefte zoals opgenomen in het recent verkregen inzicht hierover in het "*Woonbehoefteonderzoek Woudenberg 2022-2024-2032-2040*".

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Hoevelaar brengt voor de gemeente kosten en opbrengsten met zich mee. Deze vinden hun plek in op te stellen grondexploitaties per fase. De grondexploitatie voor Fase 2 (**Bijlage 1**) is op hoofdlijnen gestoeld op het navolgende:

- In algemene zin dient de grondexploitatie een positief resultaat te laten zien
- Grondopbrengsten zijn gebaseerd op een hiervoor uitgevoerde taxatie
- Opbrengsten zijn daarbij onderverdeeld op basis van de gekozen woningdifferentiatie
- Kosten zijn geraamd op basis van normen en kengetallen
- Waar van toepassing zijn bij de kosten de resultaten uit diverse onderzoeken meegenomen
- Ruimtelijke onderbouwing conform het definitieve stedenbouwkundig plan
- Reeds gemaakte kosten conform de in de financiële administratie opgenomen boekwaarde

- Opstelling kosten gebaseerd op niveau “brons” uit Convenant Duurzame Woningbouw
- Ontwikkelperiode (is looptijd grondexploitatie) van 2023 - 2026

Het resultaat van de grondexploitatie op basis van de voorgaande uitgangspunten is licht positief (zie ook het onderdeel “Financiële consequenties”). De grondexploitatie met daarbij een uitgebreide toelichting op de erin opgenomen bedragen, kaders en uitgangspunten alsmede het daarop gebaseerde resultaat is als **Bijlage 1** aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Duurzaamheid en Inclusie

De grondexploitatie voor Fase 2 heeft als financieel instrument in zichzelf geen relatie met duurzaamheid dan wel inclusie. Het fundament eronder wel, in de vorm van gemaakte keuzen voor de woningdifferentiatie en het als onderlegger gebruiken van het Convenant Duurzame Woningbouw. Beide staan garant voor het tot stand kunnen laten komen van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk waarin plaats is voor vele doelgroepen.

Convenant Duurzame Woningbouw

Het Convenant Duurzame Woningbouw (hierna ook: “CDW”) is geïnitieerd door de provincie Utrecht met als doel de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave in de provincie; de opgave om woningen te bouwen die passen bij de huidige woonwensen, die voldoen aan de woningbehoefte op de lange termijn en toekomstbestendig en duurzaam worden gebouwd. Het CDW brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema’s samen en biedt een kader voor deelnemende opdracht gevende en opdracht nemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. Dit op de thema’s circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie.

De gemeente Woudenberg heeft vanuit haar ambitie om bij te dragen aan een duurzame en inclusieve toekomst voor de huidige en toekomstige generaties op 30 september 2022 het CDW mede ondertekend en daarbij gekozen voor het gedefinieerde ambitieniveau “brons”. Hiermee heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de doelstelling van het CDW en meer specifiek aan de daarin voor niveau “brons” opgenomen afspraken op indicatoren per thema. Indien de gemeente hier niet aan kan voldoen omdat in voorkomende gevallen projecten al eerder zijn gestart, biedt het CDW de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de bij een of meerdere indicatoren opgenomen afspraken. De ontwikkeling en uitwerking van Hoevelaar Fase 2 is gestart, ruim voor het ondertekenen van het CDW. Desalniettemin is erop ingezet om maximaal de afspraken voor niveau “brons” gestand te doen. In het kader van onderhavige grondexploitatie is het daarbij wel van belang te melden dat is gezocht naar evenwicht binnen het navolgende drieluik:



Voornoemd evenwicht is gevonden in een combinatie van:

- duurzaamheidsafspraken met Zegheweg BV opnemen in de samenwerkingsovereenkomst
- optimaliseren inrichting openbare ruimte conform het Convenant Duurzame Woningbouw
- stedenbouwkundige opzet met passende woningdifferentiatie (zie ook hierna)
- verantwoord positief resultaat van de grondexploitatie (zie ook “Financiële consequenties”)

In **Bijlage 3** is met betrekking tot het CDW een korte samenvatting opgenomen van de impact van de voor “brons” gemaakte afspraken op de invulling van Hoevelaar Fase 2.

Met betrekking tot duurzaam bouwen moet op deze plaats nog worden gemeld dat de gemeente en Zegheweg BV (ieder als eigenaar van de onverdeelde helft van de gronden) hebben ingestemd met het principeverzoek van woningcorporatie Omnia Wonen om binnen Fase 2 een eigen woningbouwplan te ontwikkelen. De verkenning hiertoe is erop uitgekomen dat Omnia in de zuidwest hoek van Fase 2 een plan van 10 rug-aan-rug woningen gaat realiseren als eigen pilot voor circulair bouwen waartoe aan hen een kavel zal worden verkocht.

Differentiatie woningbouw

In de vigerende “Woonvisie 2019+” uit 2018 is opgenomen dat er zoveel mogelijk gebouwd dient te worden voor de Woudenbergse behoefte / inwoners en dat daarbij vooral moet worden ingezet op betaalbare woningen. Het in de visie toen nog opgenomen percentage van 20% goedkope (sociale) huurwoningen was destijds leidend maar is in de loop van de periode daarna onderwerp van politiek-bestuurlijk debat geworden. De afspraken anno 2023 - zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening 2022 - behelzen het groeien van voornoemde 20% naar 30% voor woningbouw in de periode 2029-2040, als volgt:

- periode 2020 - 2024 : 20%
- periode 2025 - 2029 : 25%
- periode 2029 - 2040 : 30%

Vanuit voornoemde ambitie is de opzet van Hoevelaar Fase 2 tot stand gekomen waarbij - los van harde percentages - vooral ook is gekeken naar het realiseren van een woonwijk waar voor iedereen een plek is en waar iedere doelgroep zich thuis voelt. Het gaat dan om een wijk voor jong en oud, meer en minder te besteden met een keuze voor wonen in een grondgebonden woning of juist in een appartement. Binnen deze opzet is gezocht naar optimalisatie en is rekening gehouden met (inhoudelijke) risico's bij verschillende planvarianten. Daarnaast is gestreefd de woningbouw direct na de afronding van de eerste fase te laten starten. Dit om continuïteit te creëren in het beschikbaar komen van nieuwe woningen. Het resultaat is een evenwichtige woningverdeling, als volgt:

Koopwoningen - Duur	Vrijstaand	10	3,8%	24,6%
	Twee-onder-een-kap	24	9,2%	
	Hoek met garage	25	9,6%	
	Hoek speciaal	3	1,2%	
	Rij	2	0,8%	
Koopwoningen - Middelduur	Rij	22	8,5%	12,3%
	Levensloopbestendig	10	3,8%	
Koopwoningen - Betaalbaar	Rij	32	12,3%	12,3%
Huurwoningen - Vrije Sector	Rij	15	5,8%	10,6%
	Appartement	12	4,8%	
Koopwoningen - Sociaal	Rij	11	4,2%	14,2%
	Appartement	26	10,0%	
Huurwoningen - Sociaal	Rij	16	6,2%	26,2%
	Appartement	26	10,0%	
	Beneden-Boven	16	6,2%	
	Rug-aan-rug	10	3,8%	
		260	100%	100%

Met betrekking tot voornoemd programma dienen nog twee zaken te worden opgemerkt. In de eerste plaats ziet de samenwerkingsovereenkomst met Zegheweg BV erop toe dat alle door hen te realiseren sociale huurwoningen in bezit en exploitatie moeten komen van Omnia Wonen. Ten tweede is het programma in de periode vanaf de procedure rond het voorontwerp bestemmingsplan met betrekking tot het sociale deel verder geoptimaliseerd. Dit heeft ertoe geleid dat het percentage sociale huur is uitgekomen op 26,2% en daarmee nu al ruim boven het streefpercentage ligt dat is afgesproken voor de periode 2025-2029.

Maatschappelijke participatie

Participatie heeft plaatsgevonden bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en niet specifiek in het traject van het opstellen van de grondexploitatie. Gegeven het gekozen samenwerkingsconstruct met ontwikkelaar Zegheweg BV en de daaruit voortvloeiende keuze voor een gezamenlijke grondexploitatie (zie toelichting hierop in **Bijlage 1**) is met hen overleg gevoerd en draagvlak bereikt over de inhoud van de grondexploitatie.

Beoogd resultaat (hoe)

Vanuit gedegen onderleggers, research en uitgevoerde onderzoeken tot stand laten komen van de grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 als financieel sturings-, bewakings- en verantwoordingskader.

Financiële consequentie

In de voorliggende grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 zijn de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling opgenomen. Deze cijfers zijn zorgvuldig tot stand gekomen op basis van kengetallen, taxatie en referentiecijfers met inachtneming van de nodige risico's. Dit alles laat onverlet dat in de komende ontwikkelroute van het project (dat nog feitelijk moet starten) risico's blijven bestaan maar zich ook kansen voor kunnen doen. In de toelichting op de grondexploitatie wordt hier uitgebreid op ingegaan. De nu door u vast te stellen grondexploitatie laat een positief resultaat zien, als volgt:

Opbrengsten uit verkoop bouwrijpe kavels	18.647.010
Opbrengststijging over looptijd grondexploitatie	66.062
Kosten verwerving, onderzoek, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, etc.	-17.872.327
Kostenstijging over looptijd grondexploitatie	-578.823
Saldo op eindwaarde	261.923
Saldo op nominale waarde	774.683
Saldo op contante waarde	241.977

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door uw raad van de voorliggende grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 worden de daarin opgenomen cijfers opgenomen in de jaarrekening 2023. De grondexploitatie wordt daarna jaarlijks geactualiseerd. De geactualiseerde versie wordt in de vorm van een herziening van de grondexploitatie op basis van de voortgang van het project jaarlijks aan u aangeboden.

Conclusie

In de gelopen ontwikkelroute voor de integrale herontwikkeling van Woudenberg Oost – meer specifiek die rond de ontwikkeling van Hoevelaar – is het opstellen en door uw raad laten vaststellen van de voorliggende grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 een logische en noodzakelijke stap om het project in financiële zin te kunnen sturen en bewaken alsmede er verantwoording over te kunnen afleggen.

Communicatie

Dit raadsvoorstel is openbaar met uitzondering van de hierbij horende **Bijlage 1** die niet openbaar wordt gemaakt in verband met marktgevoelige informatie, financiële en

economische belangen van de gemeente, zulks conform artikel 55 lid 1 Gemeentewet, op grond van artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Bijlagen

- 1** Grondexploitatie Hoevelaar Fase 2 met toelichting
- 2** Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht
- 3** Impact Convenant Duurzame Woningbouw op hoofdlijnen

Bijlage 1 - Grondexploitatie

Document met de daarbij horende bijlagen is separaat toegevoegd.

Bijlage 2 - Convenant Duurzame Woningbouw

Document is separaat toegevoegd.

Bijlage 3 - Impact CDW op Hoevelaar Fase 2

Thema	Uitwerking in Hoevelaar Fase 2
Energie	<p>Het gaat hier om BENG-normen die voor brons deels gelijk zijn aan de wettelijke eisen. De afspraken voor niveau brons zijn geborgd in de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SO) met de projectontwikkelaar.</p>
Circulair	<p>De verlaagde MPG-score is geborgd in de SO met de projectontwikkelaar. Vereist massapercentage van 30% voor non-virgin of bio-based is haalbaar mits herbruikbare grondstoffen feitelijk door de markt geleverd kunnen worden. Omnia Wonen heeft voor haar locatie gekozen voor een prefab-concept in hout dat - los van de fundering - geheel circulair is.</p>
Duurzame mobiliteit	<p>Omdat Woudenberg niet voldoende dicht bij een OV-knooppunt ligt, is het niet wenselijk de parkeernorm omlaag te brengen. De opzet en uitwerking van Fase 2 borgt de eisen rond publieke laadinfrastructuur voor elektrische auto's. De projectontwikkelaar neemt loze leidingen mee voor aanbrengen laadpaal op eigen terrein.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan bergt logische, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes in zich naar scholen, OV, winkels en parkeervoorzieningen. In de verkoopbrochure van de woningen wordt door de projectontwikkelaar aandacht besteed aan deelmobiliteit, in lijn met Hoevelaar Fase 1.</p>
Klimaatadaptatie	<p>Fase 2 kent geen vitale infrastructuur. Op dit punt dan ook geen maatregelen ter bescherming hiervan bij hevige regenval. De eis van 70 mm waterberging wordt aangehouden. Omdat de hoofdopzet van het plan al gereed lag, kan dit betekenen dat streefwaarden voor waterpeilen enkele centimeters moeten worden bijgesteld.</p> <p>Fase 2 ligt in een gebied met kwelwater en derhalve zijn droogteproblemen niet aan de orde (geen schade aan bebouwing en infrastructuur).</p> <p>Brons voorziet in maatregelen die ook tijdens hitte een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden. Met de projectontwikkelaar is gekeken naar maatregelen aan de woningen die de binnentemperatuur omlaag kunnen krijgen, daar waar dit vanuit het liggende beeldkwaliteitsplan nog haalbaar is. In de openbare ruimte wordt met name ingezet op passende groenvoorzieningen (bomen) die vanwege hun karakter zorgen voor koele plekken en schaduwrijke gebiedsdelen.</p> <p>Fase 2 kent een gering overstromingsrisico, in die zin dat een overstroming tot een waterdiepte van maximaal 50 cm zou kunnen leiden. Hierbij zijn geen evacuaties nodig. Maatregelen zijn dan ook niet voorzien.</p>
Natuurinclusief en biodiversiteit	<p>Fase 2 kan in termen van het CDW worden gezien als een middelgroot gebied. Dit vraagt om een habitat voor gebouw bewonende soorten en een habitat voor andere soorten categorie. Met de projectontwikkelaar is afgesproken voorzieningen op te nemen in de gevels van de woningen (waaronder vleermuiskasten). Overigens is de inrichting van een hoogwaardige habitat voorzien voor boombewonende soorten rond / langs de singels.</p> <p>Met betrekking tot binnen de groen-blauw structuren te behalen 30% biodivers en hoogwaardig groen op buurtniveau wordt ingezet op 20% biodiverse inrichting en hoogwaardig groen alsmede 10% door boomkroonoppervlak.</p> <p>In de verkoopbrochure van de woningen wordt door de projectontwikkelaar aandacht besteed aan het concept van Heuvelrugtuinen.</p>
Gezondheid	<p>Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat wordt gestreefd het materiaalgebruik voor 90% vrij te laten zijn van toxische stoffen, zoals opgenomen in de "Banned List". Aan de indicator voor de temperatuuroverstijging in de woning wordt voldaan.</p>