



Gemeente
Woudenberg

collegeadvies

Postregistratienummer	Z.349075/D.293222
Ambtenaar	

Omschrijving

Samenwerking met Spoolderberg bij de realisatie van Hoevelaar Fase 3.

Advies

- 1 Kennisnemen van bijgaand Memo d.d. 15 maart 2025 waarin is opgenomen een beschrijving van de met de grondeigenaren van Hoevelaar Fase 3 (in casu Spoolderberg XVII BV en Grex Woudenberg BV / Grex Woudenberg BV wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Spoolderberg XVII BV) doorlopen voorbereidingen en bereikte resultaten voor de ontwikkeling van Hoevelaar Fase 3 tot woningbouwlocatie;
- 2 Instemmen met het samen met de grondeigenaren in een 50-50% eigendomsverhouding tot ontwikkeling brengen van Hoevelaar Fase 3, zoals uitgewerkt in het Memo ad. 1 en voor wat betreft de onderliggende ruimtelijke, financiële en programmatische keuzen geborgd in de met de grondeigenaren te sluiten koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst;
- 3 Kennisnemen van bijgaande conceptversies van de koopovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst met de grondeigenaren die formeel aan uw College ter besluitvorming worden aangeboden nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de voorstellen voor aankoop en financiering als benoemd in ad. 4;
- 4 Instemmen met de inhoud van bijgaand raadsvoorstel waarin opgenomen: (a) het aanbieden van het door uw College onderschreven Memo ad. 1 om invulling te geven aan de verplichting van uw College om de gemeenteraad informatie te verstrekken (artikel 169-lid 4 gemeentewet) met daarnaast het verzoek aan de gemeenteraad om (b) de Nota van uitgangspunten vast te stellen, (c) in te stemmen met het verwerven en financieren van de onverdeelde helft van het plangebied, (d) geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op de voorgenomen grondaankoop en de in het Memo ad. 1 beschreven samenwerking en (e) in te stemmen met een voorbereidingskrediet;
- 5 Aan de gemeenteraad aanbieden van het raadsvoorstel ad. 4 met het bijbehorende raadsbesluit;
- 6 Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid sub b (economische en financiële belangen van de gemeente) en artikel 5.1, tweede lid sub e (persoonlijke levenssfeer) van de Woo geheimhouding opleggen ten aanzien van de bijlagen 5, 6, 7 en 8.

Inleiding

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 is voorzien in het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Woudenberg, inmiddels bekend als woningbouwplan Hoevelaar. In 2019 is hier gestart met de woningbouw, te realiseren in drie fasen. De eerste fase is inmiddels gereed en de tweede fase is vergaand in aanbouw. De verwachting is dat de laatste woningen in fase 2 in 2027/2028 worden opgeleverd. De ambitie van de gemeente is om direct aansluitend op de afronding van fase 2 te starten met de bouw in fase 3 (zie plangebied in **Bijlage 4**).

Omdat de grond van fase 3 niet in eigendom is van de gemeente, vraagt voornoemde ambitie om overleg met de grondeigenaren voor het maken van afspraken over planontwikkeling en samenwerking. Deze gesprekken zijn gevoerd met Lithos Bouw en Ontwikkeling BV (hierna: Lithos). Deze organisatie is door de grondeigenaren aangewezen is als gedelegeerd projectontwikkelaar.

De gesprekken met Lithos zijn medio 2023 gestart en hebben recent geleid tot overeenstemming over relevante en cruciale samenwerkingsaspecten, gerelateerd aan de omvangrijke en langjarige woningbouwontwikkeling die Hoevelaar Fase 3 zal gaan worden. Deze (ambtelijk) bereikte overeenstemming over voorwaarden en bepalingen kunnen worden beschouwd als wilsovereenstemming tussen partijen en zijn inmiddels in een concept koopovereenkomst en een concept samenwerkingsovereenkomst opgetekend (**Bijlagen 7 en 8**).

In het aan dit advies toegevoegde Memo (**Bijlage 2**) is een beschrijving opgenomen van de met Lithos gevoerde voorbereidingsgesprekken, de behaalde resultaten en de uitgewerkte onderleggers. Op hoofdlijnen komt dit neer op de keuze voor een gezamenlijk met de grondeigenaren te voeren regie op de woningbouwontwikkeling (50-50%) met daaronder ook een gezamenlijke grondexploitatie.

Beoogd resultaat (wat)

Het beoogde resultaat van dit advies is de instemming van uw College om samen met Spoolderberg XVII BV en Grex Woudeberg BV woningbouwplan Hoevelaar Fase 3 tot ontwikkeling te brengen en deze instemming te delen met de gemeenteraad met daarbij het verzoek aan hen:

- de Nota van uitgangspunten vast te stellen (**Bijlage 1**)
- in te stemmen met het verwerven van de onverdeelde helft van het plangebied
- in te stemmen met de financiering van die onverdeelde helft
- geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken
- in te stemmen met een voorbereidingskrediet

Kader

- Overeenkomst met Spoolderberg uit 2015
- Masterplan Hoevelaar 2015 (door gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2015)
- Structuurvisie Woudenberg 2030
- Omgevingsplan Hoevelaar
- Convenant Toekomstbestendig Bouwen
- Provinciale Verordening en Programma Wonen en Werken 2023
- Woonvisie Woudenberg 2024-2030 (november 2023)
- Woonbehoefteonderzoek Woudenberg 2022-2024-2032-2040 (september 2022)
- Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort
- Woonzorgvisie Woudenberg (november 2024)

Argumenten

Uit alle recente onderzoeken blijkt dat er na het gereed komen van Hoevelaar Fase 2 in Woudenberg nog langjarig vraag blijft bestaan naar nieuwe woningen. Omdat er buiten woningbouwplan Hoevelaar geen mogelijkheden zijn om substantieel woningen bij te bouwen, is het legitiem om Hoevelaar met een derde fase af te ronden, een en ander in lijn met de Structuurvisie Woudenberg 2030 en het Masterplan Hoevelaar.

Zoals in de "Inleiding" al is aangegeven, vraagt de ontwikkeling van Hoevelaar Fase 3 om afspraken met de grondeigenaren, al dan niet in een vorm van samenwerking. De gesprekken hierover met hen zijn medio 2023 gestart op initiatief van de gemeente.

In **Bijlage 2** zijn de resultaten van die gesprekken en de overwegingen hierbij opgetekend. Op hoofdlijnen komt dit neer op:

- gemeente krijgt mede regie over de ontwikkeling (verwerving van 50% van plangebied)
- gegeven de lange doorlooptijd is flexibiliteit in uitwerking en samenwerking cruciaal
- hierbij openhouden mogelijkheid voor inruilen woningbouw voor 3 ha bedrijventerrein
- samen regie betekent ook samen in een financieel kader (gezamenlijke grondexploitatie)
- maximaal opnamevermogen van de locatie = 575 woningen (zie programma in **Bijlage 3**)
- temporiseren van de woningbouw / terug van 120 woningen per jaar naar 70
- vanuit kennelijke behoefte meenemen mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen
- maximaal inzetten op toekomstbestendigheid vanuit alle beleidsterreinen

Het voorgaande is inmiddels uitgewerkt in conceptversies van een koopovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst (**Bijlagen 7 en 8**). Een enkele opmerking over het voorgaande is hier op z'n plaats:

- Parallel aan de gesprekken met Lithos over Hoevelaar Fase 3 loopt een initiele verkenning voor woningbouw in Woudenberg Noord, de locatie ten noordwesten van fase 3. Bij de eerste ideeën over de inrichting van fase 3 is als randvoorwaarde meegenomen dat deze locatie vanuit fase 3 bereikbaar zou moeten zijn en dat bij feitelijke realisatie er de mogelijkheid moet bestaan om in fase 3 een deel van de woningbouw in te wisselen voor 3 ha bedrijventerrein. In de Nota van Uitgangspunten (**Bijlage 1**) is dit gevisualiseerd
- Met betrekking tot het bouwtempo is bij de doorrekeningen voorzichtigheidshalve uitgegaan van 70 woningen per jaar. Dit is minder dan de circa 120 woningen per jaar die Woudenberg in de laatste jaren heeft toegevoegd. Met deze keuze wordt vooruitgelopen op het mogelijk temporiseren van de woningbouw waarover nog formele besluiten moeten worden genomen in het kader van keuzen rond de invulling van een Vitaal Woudenberg. Dit met inachtneming van de hiervoor inmiddels vanuit de gemeenteraad ontvangen wensen en bedenkingen.

Kanttelingen en risico's

Anno 2025 kent de wereld vele onzekerheden die bij een langlopende ontwikkeling als Hoevelaar Fase 3 evidente risico's met zich meebrengen. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in drie soorten risico's die alle drie invloed kunnen hebben op het resultaat van de gezamenlijk te voeren grondexploitatie (of op de door de grondeigenaar te voeren vastgoedexploitatie) en derhalve een financieel risico vormen.

- a Maatschappelijk
Netcongestie / stikstofproblematiek / wet regie volkshuisvesting / warmtewet
Risico > *Vertraging / minder opbrengsten / hogere investeringen*
- b Lokale onzekerheden
Ontwikkelingen rond toevoegen bedrijventerreinen
Risico > *Druk bij grondeigenaar op de VEX*
- c Landelijke en mondiale ontwikkelingen
Economische recessies / verschuiven machtsblokken / demografische ontwikkelingen
Risico > *Kunnen heel groot zijn maar nu niet in te schatten en te kwantificeren*

Om voornoemde risico's te minimaliseren is het van belang om in het samenwerkingsverband met de grondeigenaren permanent ontwikkelingen te monitoren en tijdig de bakens te verzetten indien daar aanleiding voor is. In de concepten van de te sluiten koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst zijn hiertoe de nodige beheer-, risico en exit-maatregelen opgenomen. In het onderdeel "*Financiële consequenties*" wordt meer specifiek het financiële risico gekwantificeerd teneinde de benodigde dekking hiervoor bij het inkopen in beeld te krijgen.

Maatschappelijke draagvlak

Uitgaande van de forse behoefte die er bestaat aan passende nieuwe woningen, lijkt er in algemene zin sprake van ruim draagvlak in de Woudenbergse gemeenschap voor de beoogde uitbreiding van Hoevelaar met een derde fase. Omdat aan de voorkant is ingestoken op de realisatie van een toekomstbestendige woonwijk is duurzaamheid, inclusiviteit, gezonde leefomgeving, veiligheid en sociale cohesie in de uitgangspunten verankerd.

Vanuit leidende beleidskaders worden per te ontwikkelen deelfase relevante maatschappelijke (zorg)spelers betrokken waaronder in ieder geval woningcorporatie Omnia Wonen. De opzet van de wijk biedt daarnaast de mogelijkheid om eigen initiatieven en alternatieve bouw- en samenlevingsvormen een kans te geven. Overigens wordt het maatschappelijk draagvlak gestut door de omgevingsplanprocedure waar participatie een belangrijke pijler is.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld

De financiële gevolgen van het mede de regie voeren op de ontwikkeling van Hoevelaar Fase 3 zijn initieel en secundair. Het eerste betreft het harde cijfer voor het inkoopbedrag. Het tweede gaat om de risico's die worden gelopen over de gehele ontwikkelperiode.

Voor het bepalen van het bedrag waarvoor de gemeente verantwoord de onverdeelde helft van de huidige grondeigenaren kan overnemen is de "*Uitgangspuntennotitie voor het opstellen van een grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 3*" uitgewerkt (**Bijlage 5**). In dit document zijn de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten opgenomen, gebaseerd op kennis (onderzoeken) die redelijkerwijze bij de start van een langjarige woningbouwontwikkeling in beeld kan worden gebracht.

Op alle onderdelen uit de notitie is overleg gevoerd met de grondeigenaren en is tot overeenstemming gekomen. De gepresenteerde doorrekening laat een residueel bepaalde grondprijs zien van € 94,= / m² wat bij een planomvang van 194.525 m² neerkomt op een inkoopprijs voor de onverdeelde helft van het plangebied van € 9.142.675,=. De m²-prijs ligt in lijn met de door Kendes Rentmeesters en Adviseurs uitgevoerde taxatie. De taxatie is als **Bijlage 6** bij dit advies gevoegd.

Voornoemd bedrag dient te worden gezien in het kader van een risicobalans, zijnde de kansen en risico's in het project. Een negatieve of positieve risicobalans dient in principe aanleiding te zijn de uitgangspunten van de grondexploitatie bij te stellen wat moet leiden tot een meer evenwichtige risicobalans. In de concept koopovereenkomst is opgenomen dat de aankoop pas tot stand komt bij een onherroepelijk omgevingsplan. Het planologisch risico blijft daarmee bij de huidige eigenaren. In onderstaand schema wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect is van een aantal uitvoeringsrisico's vanaf een onherroepelijk omgevingsplan.

Risicovariant	Basis (EUR, 1-1-2025)	Variant (EUR, 1-1-2025)	Verschil (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Grondopbrengsten -5%	294.656	-1.818.580	-2.113.236	40%	-845.294
Bouw- en woonrijp maken + 10%	294.656	-1.346.749	-1.641.405	40%	-656.562
Bovenwijkse voorziening +10%	294.656	129.734	-164.922	40%	-65.969
2 jaar vertraging	294.656	-256.639	-551.295	40%	-220.518
Totaal					-1.788.343

Het in voorgaande opstelling opgenomen risicobedrag van circa € 1,8 miljoen dient te worden gedekt via vrij besteedbare reserves van de gemeente. Het risicobedrag aan grondexploitaties en overige gronden bedraagt op dit moment circa € 1,0 miljoen. Met het risicobedrag van Hoevelaar Fase 3 ad. € 1,8 miljoen stijgt het totale risicobedrag aan grondexploitaties en overige gronden naar € 2,8 miljoen.

In de algemene reserve grondbedrijf is op dit moment rond het bedrag van € 2,8 miljoen aanwezig om alle risico's te kunnen dekken. Het verloop van de algemene reserve grondbedrijf over de periode 2022-2029 wordt op korte termijn aan de raad voorgelegd bij de Kadernota 2026-2029 hoofdstuk "Financiële positie".

Teneinde na [1] het besluit van uw College op onderhavig advies, [2] de instemming van de gemeenteraad op de verwerving en financiering van de onverdeelde helft van het plangebied Hoevelaar Fase 3 en [3] uw besluit op de koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst concreet met de planuitwerking te kunnen starten, is in het raadsvoorstel opgenomen het door de gemeenteraad ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet, groot € 250.000,=. Dit voorbereidingskrediet wordt tijdelijk gedekt uit de algemene reserve grondbedrijf. Na vaststelling van een grondexploitatie wordt dit bedrag ten laste gebracht van deze grondexploitatie en weer toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw College op onderhavig advies wordt het navolgende in gang gezet:

- Besluit Raad op verwerving gronden en financiering daarvan mei 2025
- Besluit College op koopovereenkomst + samenwerkingsovereenkomst (*) juni 2025
- Feitelijke start project met afstemmen concrete voorbereidingen juli 2025
- Looptijd procedure omgevingsplan 2025/2026
- Voorbereidingen voor de start in een te definiëren eerste fase 2025/2026
- Bouwrijpmaken / tot stand laten komen bouwrijpe kavels in eerste fase 2027
- Start bouw in eerste fase Eind 2027

(*)

Door uw College kan pas een besluit worden genomen over de inhoud en totstandkoming van de koopovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst nadat de gemeenteraad de Nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, heeft ingestemd met de aankoop van de onverdeelde helft van het plangebied Hoevelaar Fase 3 met de financiering hiervan en in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen ter kennis van uw College te brengen over de voorgenomen grondaankoop en de beoogde samenwerking met de huidige grondeigenaren.

Communicatie

Bij dit advies niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 1 Door gemeenteraad vast te stellen Nota van uitgangspunten - D.294017
- 2 Memo voorbereidingen Spoolderberg voor ontwikkeling Hoevelaar Fase 3 - D.294018
- 3 Notitie Hoevelaar Fase 3 – Programma en maatschappelijke voorzieningen - D.294019
- 4 Plankaart Hoevelaar Fase 3 met duiding bovenwijkse voorzieningen - D.294020

- 5 Geheim - Uitgangspuntennotitie voor opstellen grex Hoevelaar Fase 3 - D.294021
- 6 Geheim - Taxatie grondwaarde door Kendes Rentmeesters en Adviseurs - D.294022
- 7 Geheim - Conceptversie koopovereenkomst verwerven onverdeelde helft plangebied D.294491.
- 8 Geheim - Conceptversie samenwerkingsovereenkomst. D.294492.