

Informatienota

Datum vergadering	:	19 december 2023
Registratienummer	:	GZDGWB/ 1221708/1228154
Informatienotnummer	:	IN115
Portefeuillehouder	:	Jacoline Hartman
Bijlage(n)	:	nvt
Onderwerp	:	Informatienota invloed WBI op de GREX van De Plantage

Onderwerp

Beantwoording raadsvraag d.d. 29 juni 2023: Invloed bijdrage uit Regeling Woningbouwimpuls (WBI) op de grondexploitatie (GREX) en de woningbouwversnelling van De Plantage.

Kennisnemen van

Het effect is van de toegekende bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls op de grondexploitatie van de Plantage en de versnelde realisatie van woningen.

Inleiding

In maart 2023 heeft de gemeente West Betuwe voor het project De Plantage – buurtschap De Woongaard (figuur 1) een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit Regeling Woningbouwimpuls. Op 20 juni 2023 is deze aanvraag gehonoreerd en is de toekenningsbeschikking ontvangen.



Figuur 1 Gebiedscontour buurtschap De Woongaard

Het buurtschap De Woongaard is het laatste buurtschap van De Plantage dat nog ontwikkeld moet worden. In het buurtschap zijn 599 woningen voorzien. Het buurtschap wordt in twee deelplannen ontwikkeld (deelplan 3 en deelplan 4). In Q3 2022 is de gemeente in gezamenlijkheid met de ontwikkelaars gestart met de planvorming om tot een Deelplan Vaststelling Overeenkomst (DVO) te komen voor de bouw van circa 300 woningen in het noordelijke deel van De Woongaard. Op dit moment

lopen er nog gesprekken/onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaars over de gemaakte afspraken (Samenwerkingsovereenkomst 2009 (hierna: SOK)).

Daarbij moet gedacht worden aan:

- SOK versus de extra wensen en eisen van de gemeente
- SOK versus de 'verwachte' marktrisico's door de ontwikkelaars

Daarnaast zorgen beleidswijzigingen op het gebied van verkeer, water(berging), natuur, geluid, trillingen, geur en spuitzones voor extra uitdagingen om in het buurtschap sowieso het gewenste aantal woningen te realiseren.

Door de bijdrage uit Regeling Woningbouwimpuls is de gemeente verzekerd dat eventuele extra kosten danwel minder opbrengsten (deels) gedekt kunnen worden vanuit deze bijdrage. Daarmee kan de besluitvorming wat betreft te maken keuzes sneller en eenvoudiger aan het college en de raad worden voorgelegd. Dit moet ervoor zorgen dat de snelheid in het ontwikkeltraject blijft zitten. Het doel is om meteen na het vaststellen van het DVO voor het noordelijk deel van de Woongaard, meteen de planvorming voor het zuidelijk deel op te starten. Om te zorgen dat de planvorming voor het zuidelijk deel gereed is op het moment dat alle woningen in het noordelijk deel verkocht zijn.

Kernboodschap

In de Woongaard komen ongeveer 600 woningen. De WBI draagt bij aan:

- Het realiseren van meer sociale huurwoningen binnen de gemeentelijke bouwclaim (78 ipv 44)
- Minimaal 300 betaalbare woningen
- Versneld oplossen uitdagingen op het gebied van verkeer, water(berging), geluid, trillingen, geur en spuitzones
- Extra mogelijkheden voor realiseren natuur inclusieve wijk
- Extra mogelijkheden voor sociale cohesie in de wijk in de vorm van spelen, ontmoeten en recreëren

Consequenties

Aan de bijdrage uit de WBI zijn voorwaarden verbonden waaraan de gemeente moet voldoen. Dit betekent dat de gemeente eerst aan deze gestelde voorwaarden danwel afgesproken prestaties heeft voldaan. De belangrijkste voorwaarde is dat minimaal 50% van de te realiseren woningen betaalbaar is. Dit zijn woningen in de sociale huursector, middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023). Dit betekent dat nadat alle (circa 600) woningen in het buurtschap gerealiseerd zijn aangetoond moet worden dat 50% daarvan in de categorie 'betaalbaar' valt. In de aanvraag is de verwacht afronding van het buurtschap pas in 2032.

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
De kosten zijn lager en de opbrengsten zijn hoger, waardoor het financieel te kort kleiner wordt.	Financiën	25%	Lagere bijdrage vanuit WBI	<ul style="list-style-type: none">• Aparte financiële administratie• Thermometer in project per kwartaal

Hierdoor recht op minder subsidie				
De kosten zijn hoger en de opbrengsten zijn lager, waardoor het financieel te kort groter wordt. Geen recht op meer subsidie.	Financiën	25%	Nemen van extra voorziening op GREX De Plantage	<ul style="list-style-type: none">• Aparte financiële administratie• Thermometer in project per kwartaal

Financiën

De gemeente zal alle kosten- en opbrengsten die aan dit deel van de Plantage juist moeten verantwoorden om te kunnen aantonen dat de gemeente voldoet aan alle voorwaarden die aan de bijdrage zijn gesteld. Daartoe is de gemeente gestart met het voeren van een aparte WBI-administratie binnen de administratie van de grondexploitatie van de Plantage.

Een belangrijk aandachtspunt bij het inrichten van deze administratie is het op de juiste wijze toeschrijven van interne en externe plankosten aan dit deel van de Plantage. De 'prestatie' moet uiteindelijk controleerbaar zijn door de accountant.

De ingediende aanvraag is gebaseerd op kengetallen en (realistische) uitgangspunten, maar de looptijd is nog lang waardoor er uiteindelijk nog veel wijzigingen kunnen plaatsvinden.

Communicatie

De communicatie rondom het toekennen van een bijdrage uit Regeling Woningbouwimpuls heeft ten tijde van toekenning al plaatsgevonden.

Vervolg

- In procedure brengen van bestemmingsplan voor het noordelijk deel van De Woongaard
- Onderhandelingen over DVO noordelijk deel van De Woongaard afronden
- Na tekenen DVO noordelijk deel meteen opstarten ontwikkeltraject zuidelijk deel.

Bijlage(n)

Geen

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop