

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 54330-2022

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	16 november 2022
Portefeuillehouder	:	Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel, 54430-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering  <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning  <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie, vindt plaats in combinatie met het besluit over de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Planeconoom, team Leefomgeving</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Grondexploitatie Wengelerhoek openen</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De gemeenteraad voor te stellen de grondexploitatie Wengelerhoek te openen en hiertoe een begrotingswijziging voor 2023 vast te stellen;
2. Besluiten op bijlage 1 en bijlage 2 geheimhouding op te leggen (op grond van artikel 55, lid 1, en artikel, 25, lid 2, van de Gemeentewet, en op basis van artikel 5.1, lid 2, sub b, van de Wet open overheid).

**SAMENVATTING**

We hebben een forse ambitie op het gebied van wonen met een groei in de komende jaren van 1000-1200 woningen (Woonvisie 2022-2025). Eén van de gebieden om onze woonambitie te realiseren is Wengelerhoek, aan de zuidrand van Wijhe. Met het oog op de woningbehoefte, besloot de raad op 24 februari 2020 om een voorkeursrecht te vestigen op deze gronden. Daarmee heeft de gemeente het eerste recht van koop. De eerste gesprekken met de grondeigenaren vonden eerder dit jaar plaats.

In de grondexploitatie zijn de kosten (van onder meer aankoop grond, bouwrijp maken en inrichting gebied) en de opbrengsten in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van een verkennende stedenbouwkundige schets waarin wordt uitgegaan van in totaal 200 woningen. Het resultaat is een grondexploitatie voor Wengelerhoek van € 53.000 netto contante waarde (peildatum 1 juli 2022). Met het oog op de begrootte exploitatie is een begrotingswijziging nodig.

Het besluit over de grondexploitatie voor Wengelerhoek legt het college voor ter goedkeuring aan de raad. De raad zal ook een besluit moeten nemen over de begrotingswijziging. Het besluit over de grondexploitatie gebeurt tegelijk met de vaststelling van de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek. Grondexploitatie en Aanvulling op structuurvisie vormen zo samen het vertrekpunt voor de nieuwbouwplannen voor Wengelerhoek.

*NB: Een deel van de grond in Wengelerhoek is al van de gemeente. Hier komen tijdelijk 50 Flexwoningen. De grond voor deze 50 flexwoningen verkopen we aan SallandWonen met een prijs zoals beschreven in onze grondprijzenbrief voor sociale woningbouw. Mochten de flexwoningen na 10 jaar verplaatst worden, dan onderzoeken we op dat moment samen met SallandWonen wat op de grond komt. Wordt er op dat*

*moment voor andere doelgroepen gebouwd, dan verrekenen we de grondprijs en betaalt SallandWonen bij.*

## INLEIDING

Begin dit jaar stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2022-2025 vast met als eerste zin: “*Ons land beleeft een wooncrisis en die is niet aan onze gemeente voorbijgegaan.*” De ambitie die in de Woonvisie 2022-2025 staat opgenomen is de komende jaren te groeien met 1000-1200 woningen.

Één van de gebieden die kan helpen deze ambitie te halen is Wengelerhoek aan de zuidrand van Wijhe. Op 24 februari 2020 besloot de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op deze gronden. Dit op basis van een quickscan/haalbaarheidsstudie. De eerste gesprekken met de grondeigenaren vonden dit jaar plaats. De volgende stap is een Aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek ter voorbereiding op een bestemmingsplan of omgevingsplan (afhankelijk van datum inwerkingtreding Omgevingswet) Wengelerhoek. Vaststelling van de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek ligt gelijktijdig met dit voorstel over het openen van een grondexploitatie Wengelerhoek voor aan uw college en na uw goedkeuring aan de raad.

Dit voorstel gaat over het openen van een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Wengelerhoek. De grondexploitatie in bijlage 1 is in concept voor de eerste behandeling in uw college. Voor de tweede behandeling op 29 november 2022 benutten we komende week om de grondexploitatie fijn te slijpen.

## BEOOGD RESULTAAT

- Opening van de grondexploitatie Wengelerhoek,

Met het vaststellen door de gemeenteraad van de grondexploitatie wordt het financiële kader vastgesteld en de budgetten voor de ontwikkelingen van het gebied vrijgegeven.

## KADER

- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek
- Woonvisie Olst-Wijhe

## ARGUMENTEN

### Grondexploitatie

Op basis van een opzet stedenbouwkundig plan stelden we een grondexploitatie op voor de gebiedsontwikkeling Wengelerhoek. De uitgangspunten van de grondexploitatie zijn te vinden in bijlage 2. De uitkomst van de grondexploitatie Wengelerhoek is (contante waarde per 1-7-2022): € 53.000.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor de flexwoningen in Wengelerhoek zijn geraamd op basis van het civiel inrichtingsplan voor dit gebied. De aanbesteding hiervoor start eind november, zodat begin 2023 de schop hiervoor de grond in kan.
- Niet alle grond van Wengelerhoek is al in ons eigendom, de gesprekken over verwerving lopen.
- Voor de kosten die we in 2021 en 2022 voor het project Wengelerhoek maakten, was een investeringskrediet beschikbaar. Deze kosten nemen we als uitgaven op in de grondexploitatie.
- De grondexploitatie loopt tot en met 2027.
- De kosten voor bouw- en woonrijp voor het overige gebied zijn geraamd op basis van de raming flexwonen en kengetallen.
- De grondprijs voor de verkoop van de kavels is conform grondprijzenbrief.
- De grond voor de 50 flexwoningen die in Wengelerhoek komen verkopen we aan SallandWonen, grondprijs conform de grondprijzenbrief. Naast deze 50 tijdelijke flexwoningen realiseren we 15-20 sociale huurwoningen in Wengelerhoek.

Op basis van de uitgangspunten grondexploitatie Wengelerhoek (bijlage 2) stellen we u voor om de grondexploitatie Wengelerhoek te openen en hiertoe een begrotingswijziging vast te stellen.

### Vertrouwelijk behandelen bijlage 1 en 2, grondexploitatie Wengelerhoek

Omdat in de grondexploitatie bedragen staan waarover nog onderhandeld moet worden en werkzaamheden die nog moeten worden aanbesteed, moet dit document vertrouwelijk blijven. Het kan de financiële positie van de gemeente schaden als dit openbaar wordt. De grondexploitatie Wengelerhoek leggen we voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

## DRAAGVLAK

### **Kavels en woningen**

In de verkennende stedenbouwkundige schets wordt uitgegaan van 200 woningen. Deze schets is gemaakt voor het opstellen van een haalbare grondexploitatie. We benutten de komende tijd voor het opstellen van een in participatie opgestelde stedenbouwkundige inrichting en landschappelijk raamwerk binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

De verdeling waar nu mee gerekend is, is als volgt:

Programma woningbouw	Percentage in plan
Sociale huur	33 %
Goedkope koop	20 %
Middeldure kop	13 %
Dure koop	35 %

### **Aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoek**

De zienswijzen op de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek zijn te lezen in voorstel tot behandeling van de nota beantwoording zienswijzen en het vaststellen van de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek.

### **Betrokkenheid direct aanwonenden en vervolg communicatie en participatie**

Tijdens de inloopavond over flexwonen in Wijhe spraken we met aanwezige aanwonenden over de Aanvulling op de structuurvisie met de aanwonenden. Tijdens deze avond gaven de aanwonenden aan behoefte te hebben aan een aparte bijeenkomst met de gemeente over de structuurvisie. Deze bijeenkomst voor direct aanwonenden hielden we op 24 oktober 2022. Hier gaven de bewoners aan betrokken te willen worden bij het stedenbouwkundig plan. Daarom zijn afspraken gemaakt over vervolgbijeenkomsten over het stedenbouwkundig plan. De tweede bijeenkomst vond plaats op 9 november 2022, waar een inventarisatie is gemaakt van wensen en ideeën voor het stedenbouwkundig ontwerp. De volgende afspraak met aanwonenden staat gepland voor 9 december 2022; dan laten we zien of en hoe hun wensen en ideeën zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en we bevestigen dan ook de participatierol van de direct aanwonenden in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. In januari/februari (2023) volgen nog bijeenkomsten op weg naar het definitief ontwerp. Tijdens de bijeenkomsten met aanwonenden geven we telkens aan of en hoe we de wensen van omwonenden een plek (kunnen) geven in de plannen voor Wengelerhoek. Uitgangspunt daarbij is dat we de wensen inventariseren en waar mogelijk inpassen. Uiteraard communiceren we komend jaar ook breder over Wengelerhoek, onder meer door het organiseren van inloopavonden voor alle bewoners van Wijhe.

### **Flexwonen**

Een gedeelte van de grond in de toekomstige woonwijk Wengelerhoek is al van de gemeente. Hier komen tijdelijk 50 Flexwoningen. De grond voor deze 50 flexwoningen verkopen we aan SallandWonen met een prijs conform onze grondprijzenbrief voor sociale woningbouw. Als de flexwoningen na 10 jaar verplaatst worden, dan onderzoeken we op dat moment in overleg met SallandWonen wat op de vrijkomende grond komt. Worden dit sociale huurwoningen of woningen voor een mix aan doelgroepen, of wordt er op dat moment voor andere doelgroepen gebouwd, dan verrekenen we de grondprijs en betaalt SallandWonen bij.

## DUURZAAMHEID

De ambitie voor Wengelerhoek verwoorden we in de Aanvulling op de structuurvisie als volgt: "Wengelerhoek, Het nieuwe buurtschap van Wijhe. Voor oude en nieuwe Wijhenaren."

Het wordt een natuurinclusief (klimaatadaptief) en sociaal inclusief buurtschap.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt sinds zeer kort in hoog tempo gewerkt aan een regionale woondeal met de provincie Overijssel en omliggende gemeenten, het gaat hier om een inspanningsverplichting. Het voorstel dat hier nu ligt is dat gemeenten een 30-40-30 verdeling gaan hanteren, dit is op gemeenteniveau en per plan is enige afwijking mogelijk. Dit betekent:

- 30 % sociale huur
- 40 % middenhuur en betaalbare koop
- 30 % dure koop.

De verdeling waar nu bij de grondexploitatie Wengelerhoek mee is gerekend dateert van een week eerder dan de eerste berichten over de regionale woondeal. En wijkt dus nu af voor de twee laatste doelgroepen (23 % middenhuur en betaalbare koop en 35 % dure koop). De provincie stuurt op snelle ondertekening van de regionale woondeal. Op dat moment brengen we alternatieven in beeld en kan dit een aanpassing in de grondexploitatie Wengelerhoek betekenen die we meenemen in de jaarlijkse actualisatie voor de jaarrekening. Meer middenhuur en betaalbare koop heeft effecten op de stedenbouwkundige schets én op de uitkomst van de grondexploitatie Wengelerhoek.

Algemene risico's voor woningbouwprojecten:

- Stijgende bouwkosten;
- Dalend consumentenvertrouwen vanwege inflatie en stijgende hypotheekrente;
- Stikstof;
- Gerekend met de rentepercentages zoals deze in al onze grondexploitaties zijn opgenomen. Voor de actualisatie van de jaarrekening wordt een brede risico-analyse gehouden.
- De huidige markt is zeer dynamisch en kan zo veranderen. Dit kan zich de komende periode vertalen in de uitkomst van de grondexploitatie, daarom actualiseren we de grondexploitatie elk half jaar. De eerstvolgende actualisatie volgt bij de jaarrekening 2022.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor de voorbereiding voor de gebiedsontwikkeling Wengelerhoek is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit krediet is opgenomen in de grondexploitatie Wengelerhoek als boekwaarde.

De grondexploitatie heeft een gecalculerde uitkomst van € 53.000 op netto contante waarde per 1-7-2022.

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Wengelerhoek te openen en hiertoe een begrotingswijziging vast te stellen.

#### AANPAK/UITVOERING

Nadat de grondexploitatie Wengelerhoek is geopend loopt het project Wengelerhoek met daarin het project Flexwoningen Wengelerhoek verder. Een aantal belangrijke stappen:

- Informeren aanwonenden over het openen van de grondexploitatie Wengelerhoek;
- Opstellen stedenbouwkundig plan en landschappelijk raamwerk Wengelerhoek, dit leggen we voor aan het college;
- Continueren gesprekken met huidige grondeigenaren;
- Doorzetten participatie met aanwonenden en alle inwoners van Wijhe;
- Opstellen bestemmingsplan/omgevingsplan;

En voor de Flexwoningen:

- Aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken uitzetten en daarna start werkzaamheden;
- Aanleg nutsvoorzieningen;
- Start bouw flexwoningen.

De grondexploitatie Wengelerhoek wordt zoals alle grondexploitaties periodiek geactualiseerd, hierbij volgen we de planning & controlcyclus.

