

B&W-voorstel

Onderwerp	: Woningbouwplanning
B&W-vergadering	: 18 april 2017
Registratienummer	: BW17.00169
Registratiecode	: 
Auteur	: S. van Kampen
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Beperkt openbaar
Persgesprek	: 18 april 2017

Samenvatting

Jaarlijkse actualiseren we de woningbouwplanning. Vooruitlopend op nieuwe woningbouwafspraken leggen we een actuele fasering voor en een prioritering voor extra woningbouwplannen.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de woningbouwplanning 2017-2025.
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde prioritering van extra te ontwikkelen locaties.
3. Stevig in te zetten op de ontwikkeling van woningen op de Asdonck en Hoge/Lage Woerd.

Inleiding

Jaarlijks stellen we de woningbouwplanning bij en nemen we de fasering op in het grondbedrijf (jaarrekening 2016). Onderlegger voor de woningbouwplanning zijn de regionale woningbouwafspraken. In 2015 is met de regio en de provincie afgestemd hoeveel woningen iedere gemeente kan bouwen in de periode 2015-2025. (regionale woonagenda en subregionale woningbouwafspraken). Ook is afgesproken dat de gemeenten hun woningbouwplannen faseren en prioriteren met het stoplichtmodel. Voor Beuningen komt de woningbouwplanning op een gemiddelde van 60-80 woningen per jaar. In 2016 is het aantal te bouwen woningen naar boven bijgesteld. In 2016 zijn in Beuningen 103 woningen opgeleverd. Beuningen kan binnen de huidige woningbouwafspraken in de periode 2017 – 2025 in totaal 620 woningen bouwen (gemiddeld 75 per jaar).

Huidige ontwikkelingen

De woningmarkt trekt nu aan. Bestaande woningbouwlocaties worden sneller gerealiseerd en er is weer interesse vanuit de markt en de woningbouwcorporatie om woningbouwlocaties te ontwikkelen. In de regionale woningbouwafspraken is afgesproken dat de gemeenten in de regio een woningmarktonderzoek houden (op basis van het landelijk WoON en Socrates). Dit onderzoek is eind januari opgeleverd en levert de kwalitatieve input voor het bijstellen van woningbouwprogramma's. Daarnaast stelt de provincie in april de nieuwe Primosprognoses vast om de woningbouwbehoefte vaststellen. Als vervolg hierop zullen de subregionale woningbouwafspraken worden bijgesteld. Het is nu nog niet aan te geven hoeveel extra ruimte de subregio krijgt en hoe die het beste verdeeld kan worden.

Vooruitlopend op de nieuwe regionale woningbouwafspraken leggen we u deze woningbouwplanning ter vaststelling voor (Bijlage 1). Deze is aan de hand van de 3 criteria opgesteld die door uw college bepaald zijn, namelijk prioriteit geven aan eigen grond ontwikkelen, bouwen in Winssen en aan sociale woningbouw (Bijlage 2, NIET OPENBAAR). Daarmee is duidelijk wat er nog gebouwd kan worden binnen de huidige afspraken en aan welke locaties we prioriteit willen geven bij extra bouwruimte in het woningbouwafspraken (Bijlage 3, NIET OPENBAAR). Locaties die niet aan deze criteria voldoen, worden voorlopig niet ontwikkeld. Aan initiatiefnemers wordt dit ook gecommuniceerd.

Beoogd effect

Keuzes maken over de te ontwikkelen woningbouwlocaties om te voldoen aan de woningbehoefte.

Argumenten

1.1 Oranje plannen worden groen gemaakt

De locatie Oranjekwartier blok F, Den Elt, Keizershoeve 3 en Fruithof worden groen gemaakt zodat die de komende tien jaar ontwikkeld worden. Daarmee wordt, afgezien van Weurt, in iedere kern gebouwd. Verder is bij de keuze rekening gehouden met lopende afspraken en het realiseren van sociale woningbouw.

1.2 Locatie Asdonck en Hoge/Lage Woerd worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering

Het Asdonck terrein en hoge/lage Woerd maken we groen. Voor hoge/lage Woerd gaan we dit jaar een bijstelling doen, om tot een andere woningbouwprogrammering te komen in dit gebied. Bijstelling laten we dit jaar door de raad vaststellen middels een bijgestelde structuurvisie/gebiedsvisie Ewijk. De herziene aantallen moeten binnen 10 jaar worden gerealiseerd om afboeking te voorkomen. Daarnaast willen we om kwalitatieve redenen extra inzetten op deze locaties. Hoge/Lage Woerd biedt kansen aan een geheel ander woonmilieu, dat er nog niet is in de gemeente (bijvoorbeeld een duurzame, ecologische woonwijk). De locatie Asdonck is een inbreidingslocatie en kan met een divers woningbouwprogramma voorzien in kwalitatieve woonbehoefte voor de kern Beuningen na 2020. De locatie voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Kerkplein is toegevoegd als locatie.

Gezien de druk op de woningmarkt en de behoefte aan levensloopbestendige woningen is het wenselijk dat Kerkplein ontwikkeld wordt voor sociale huurwoningen. Daarbij is een afweging gemaakt met de Kennedysingel omdat in de huidige afspraken geen ruimte is voor beide projecten. Vanuit kwalitatief oogpunt (sociale woningbouw, afronding centrum) is de voorkeur gegeven aan Kerkplein boven Kennedysingel (bouwen in Winssen en ontwikkelen eigen grond). Bovendien voorziet de ontwikkeling van de Fruithof de komende jaren in de behoefte aan woningen in Winssen en kunnen we voldoen aan de motie om starterswoningen te bouwen. Hieraan geven we sturing richting ontwikkelaar.

1.4 De planning voldoet aan de voorkeurscriteria: eigen grond ontwikkelen, bouwen in Winssen en toevoegen sociale woningbouw.

Deze criteria zijn gebruikt om een keuze te maken tussen de locaties en een prioritering aan te brengen. Zie bijlage 2. Per kern is weer een prioritering van locaties aangebracht.

Bij het criterium 'bouwen in Winssen' is ook uitgegaan van het kunnen realiseren van starterswoningen in de motie Bouwen in Winssen die de raad 22 november heeft aangenomen (IN16.06328). Het bouwen van woningen in Winssen heeft prioriteit en het is van belang dat de kern zich organisch ontwikkelt de komende jaren. In de fasering heeft het afronden van de Fruithof prioriteit. Aansluitend het ontwikkelen van de Kennedysingel. Mocht er meer ruimte ontstaan in de woningbouwafspraken en de verkoop van de Fruithof voorspoedig verlopen, dan kan op basis van de kwalitatieve behoefte (behoefte soort woningen per doelgroep, afweging op basis van woonvisie) besloten worden de Kennedysingel eerder te ontwikkelen dan nu aangegeven.

1.5 De woningbouwplanning is een bouwsteen voor de nieuwe woonvisie.

Met deze woningbouwplanning leggen we vast hoe we de kwantitatieve woningbehoefte verdelen over de kernen en locaties, waarbij wel rekening is gehouden met het kunnen voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte (bijv bouwen bij centrum voor ouderen). Dit jaar wordt de woonvisie geactualiseerd op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek en andere woningmarktgegevens. En wordt gekeken of de kwalitatieve woningbehoefte (de behoefte aan soorten woningen voor doelgroepen) gerealiseerd kan worden op de juiste plek. Als blijkt dat daarin een mismatch is kan besloten worden locaties anders te faseren of naar voren te halen om zo beter te voorzien in de woningbehoefte. Die keuze wordt dan gemaakt in het kader van de woonvisie.

2.1 Kennedysingel in Winssen en locatie de Ruyterschool krijgen prioriteit bij ophoging van de ontwikkelruimte.

Na ontwikkeling van Asdonck en Hoge/Lage Woerd krijgen Kennedysingel in Winssen en de locatie Ruyterschool prioriteit. Zodra de extra ruimte in beeld is, zal op basis daarvan en de kwalitatieve behoefte een keuze gemaakt moeten worden tussen één of meer van deze locaties.

3.1 Extra inspanning is nodig om de locaties te ontwikkelen

Gemeenten zijn nu in discussie met de Provincie over meer ruimte om de vraag van de markt op te vangen. Inzet zal zijn om extra ruimte te verkrijgen voor de ontwikkeling van Hoge/Lage Woerd en locatie Asdonck. Deze extra ruimte is noodzakelijk om deze naast de bestaande programmering te ontwikkelen. Hier moeten we ons ambtelijk en bestuurlijk extra voor inzetten.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn meer criteria die meespelen in de afweging.

Er is in eerste instantie uitgegaan van de criteria: 'bouwen in Winssen', 'toevoegen sociale woningbouw' en 'ontwikkelen eigen grond'. Daar waar dat tot dilemma's leidde zijn bij de prioritering per kern, andere criteria meegewogen zoals: een evenwichtige spreiding over de kernen, het ruimtelijk afronden van een locatie (Bijvoorbeeld voor Ewijk: eerst Den Elt, daarna Keizershoeve 3 en daarna Hoge/Lage Woerd), concurrentie en leegstand voorkomen (Fruithof en Kennedysingel niet tegelijkertijd, geldt ook voor Ewijk) en 'inbreiding voor uitbreiding' (ladder duurzame verstedelijking).

1.2 Renovatie van bestaande woningen, leegkomende schoolgebouwen of een nieuwe invulling voor de Overmars zijn niet opgenomen in de planning.

Het gaat dan bijvoorbeeld om verouderde sociale huurwoningen waarvan Standvast Wonen overweegt ze te renoveren om aan te laten sluiten bij de kwalitatieve behoefte. Deze woningen staan er al. Dat geldt ook voor verzorgingstehuis Overmars. Daarvan wordt gezocht naar een nieuwe invulling en een oplossing om deze in te vullen als bestaande woningcapaciteit. In het kader van de woonvisie kan blijken dat deze locaties voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte en zal een nadere afweging gemaakt moeten worden tussen nieuwbouw, het opwaarderen van bestaand vastgoed en het inzetten op extra woningbouwcapaciteit.

3.1 De ontwikkeling Hoge/Lage Woerd past nu niet in de huidige regionale afspraken.

De ontwikkeling van Hoge/Lage Woerd past niet in de huidige regionale woningbouwafspraken. De ontwikkeling van Hoge/Lage Woerd is gefaseerd na de andere locaties in Ewijk (Keizershoeve 2, Keizershoeve 3 en in mindere mate met Den Elt) want het concurreert als woonmilieu in aantallen met de deze locaties in Ewijk. Dit zijn alle uitbreidingslocaties waarvoor volgens de ladder van duurzame verstedelijking de behoefte aangetoond moet worden. Het is geen optie om die locaties naar achteren te schuiven: Keizershoeve 2 is in aanbouw, Keizershoeve 3 is eigen grond (en ruimtelijk kwalitatief gewenst om af te ronden). De ontwikkeling van Hoge/Lage Woerd is daarom aansluitend op de andere locaties in Ewijk.

Financiën

De voorgestelde woningbouwplanning (Bijlage 1) is opgenomen in de jaarrekening 2016 (in concept gereed). Daarmee wordt de jaarrekening 2016 geactualiseerd met deze planning. De financiële consequenties zijn daarmee inzichtelijk. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat alle bouwlocaties binnen een tijdsbestek van 10 jaar in ontwikkeling worden genomen.

Tijdspad

Na vaststelling zal de woningbouwplanning uitgangspunt zijn voor de nieuw op te stellen regionale woningbouwafspraken en de jaarlijks in te dienen planning lijsten van de provincie.

Duurzaamheid

De raad heeft op 28 maart in een motie (IN17.02296) verzocht om te onderzoeken of een ecologische, duurzame wijk mogelijk is op grond in bezit van de gemeente. De locaties die nu in de planning zijn opgenomen zullen daarbij worden betrokken. Daarbij zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij de kwalitatieve woonbehoefte (woonvisie).

Communicatie

In de commissie Ruimte van 23 mei a.s. wordt het geactualiseerde woningbouwprogramma toegelicht.

Evaluatie

Jaarlijks wordt de woningbouwplanning geactualiseerd op basis van de oplevering van de woningen en voortgang projecten.

Bijlagen

1. AT17001243: Woningbouwfasering 2017-2025ev
 2. AT17001173: Overzicht 3 criteria oranje en groene plannen NIET OPENBAAR
 3. AT17001244: Berekening woningbouwcapaciteit NIET OPENBAAR
- Routingformulier: AT17001548.