

Onderwerp: Ontwikkelingsperspectief Elst

Ons kenmerk: 12RV000099

Programma(speerpunt): Wonen

Nummer: -

Elst, 2 oktober 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Uit een confrontatie tussen geprognosticeerde woningbehoefte en toekomstig woningaanbod (vanuit lopende en in voorbereiding zijnde projecten) blijkt dat minimaal één nieuwe uitleglocatie bij Elst nodig is. Op die manier kunnen we ook na 2015 (blijven) voldoen aan de vraag. Daarvoor doen we nu een voorstel tot locatiekeuze, als eerste stap in kaderstelling voor een nieuw project.

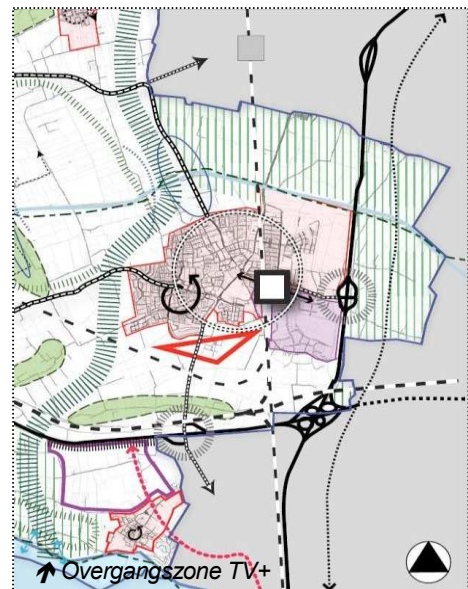
Geadviseerd wordt over te gaan tot ontwikkeling van het plangebied Vinkenhof, ten zuiden van De Zuiling en Vosbergen. Hier kan met ruim 100 woningen, groen en water een goede en geleidelijke overgang gemaakt worden naar het open komgebied. Dit biedt tevens kansen voor het creëren van een bijzonder woonmilieu. Omdat de vraag naar betaalbare woningen (vooral huur) nu al erg hoog is, biedt (de eerste fase van) ontwikkeling hier tevens kansen om al vóór 2015 aan deze specifieke vraag te kunnen voldoen.

Samen met inwoners en ontwikkelende partijen (in ieder geval een corporatie), willen we in de Vinkenhof verder invulling geven aan vraaggericht ontwikkelen. Met specifieke lokale kennis over de plek en de woonbehoefte kunnen we goed inspelen op de behoefte van degene die dan een woning zoekt. En dat vraagt om een vernieuwende vorm van ontwikkelen, samenwerken, participatie, contractsvorming, et cetera. Met als doel een goede match tussen aanbod én vraag, vooral ook kwalitatief.

Na Vinkenhof lijkt er nog ruimte om ontwikkeling van een andere mogelijke uitleglocatie. We denken dat besluitvorming hierover op z'n vroegst in 2015 plaats kan vinden, aan de hand van dan geldend beleid en de dan actuele geprognosticeerde behoefte. De Pas is in de Visie Elst Zuidoost al als optie voor woningbouwontwikkeling op langere termijn aangegeven.

2. Waarom naar de raad

De Toekomstvisie+ geeft een koers voor verstedelijking. Ten oosten van de overgangszone biedt de gemeente niet alleen ruimte voor autonome groei (lokaal) maar ook voor regionale 'taakstelling'. Uit prognoses blijkt hier een behoefte aan nieuwbouwwoningen, rekening houdende met alle (lopende en geplande) nieuwbouwprojecten in Elst. De Woonvisie geeft aan dat we vraaggericht ontwikkelen. Dat betekent dat - om ook na 2015 te kunnen (blijven) voldoen aan de vraag - minimaal één nieuwe uitleglocatie voor woningbouw bij Elst nodig is, naast alle projecten die al in het huidige woningbouwprogramma zijn opgenomen.



Toelichting

De geprognosticeerde woningbehoefte voor de oostzijde van Overbetuwe bevindt zich ergens tussen de 1.230 en 1.620 woningen tot en met 2020. Deze behoefte is geconfronteerd met (lopende en in voorbereiding zijnde) projecten; het woningbouwprogramma voor de oostzijde gaat uit van ongeveer 1.230¹ woningen tot en met 2020. Hierin is de uitleglocatie Westeraam opgenomen, evenals de diverse inbreidingslocaties (waarvan Elst-Centraal de grootste is).

Uitkomsten van deze confrontatie: volgens planning realiseren van dit netto woningbouwprogramma in de komende 8 jaar, zou leiden tot het net kunnen voldoen aan de kwantitatieve vraag. Als de behoefte hoger blijkt te zijn, dan voldoet het woningbouwprogramma niet meer aan de geprognosticeerde vraag. Tevens relevant is dat bij woningbouwontwikkelingen een uitval- en uitlooperpercentage van circa 30% bestaat. Het bruto woningbouwprogramma zou daarom 130% moeten zijn van het netto programma. Dat is niet het geval.

De eerstkomende 3 à 4 jaar is er nog voldoende capaciteit. Daarna loopt dit terug. Nuance is wel dat vóór 2015 een grote vraag in het betaalbare segment bestaat (met name huur), waar in projecten nu onvoldoende aanbod tegenover staat.

Vandaar dat we zoeken naar één of meerdere nieuwe uitleglocaties waar de genoemde 400 woningen gerealiseerd moeten worden. Locaties vanaf 2015, die kansen bieden om ook vóór 2015 te focussen op het betaalbare segment. We beperken ons tot uitleg; locaties aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Uit analyse blijkt namelijk dat Elst weinig locaties kent met potentie voor inbreiding. Er zijn namelijk weinig *nieuwe* inbreidingslocaties die een bijdrage kunnen leveren aan ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het dorp.

Voor deze nieuwe uitleglocatie doen wij nu een voorstel. Omdat deze locatiekeuze de eerste stap is in kaderstelling voor een toekomstig project, leggen wij dit voor aan de gemeenteraad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Vanuit ruimtelijke, financiële en planeconomische overwegingen komen tot een integraal voorstel voor de eerstvolgende uitleglocatie voor woningbouw, zodat ook na 2015 voldaan kan (blijven) worden aan de geprognosticeerde woningbehoefte.

4. Argumenten en alternatieven

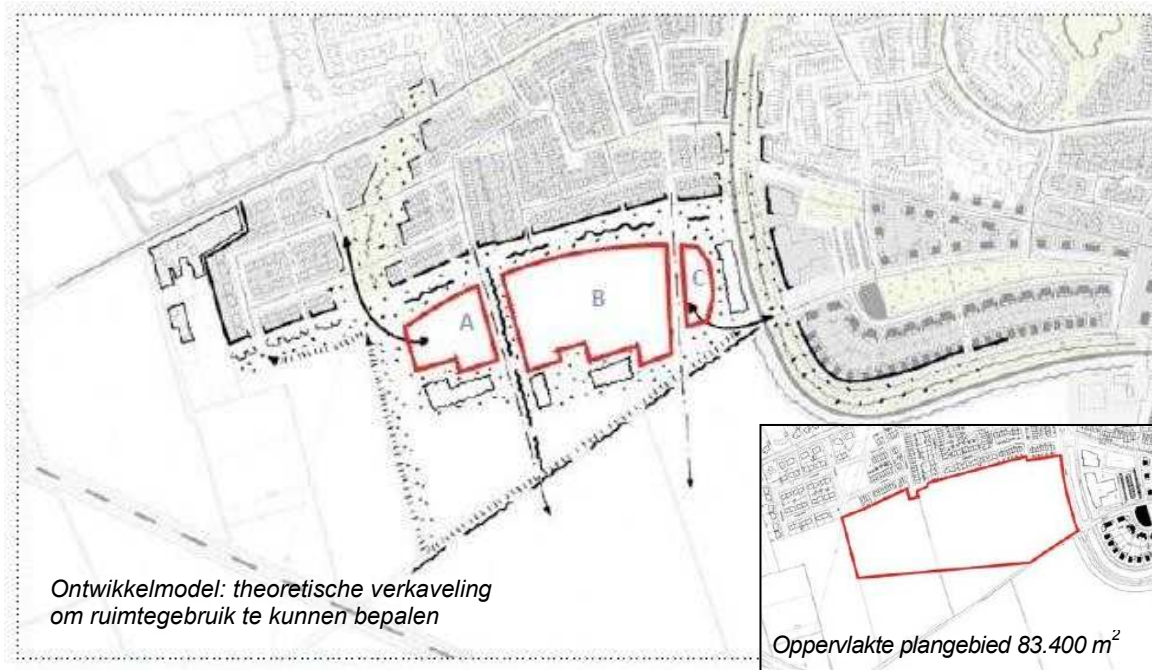
Geadviseerd wordt over te gaan tot ontwikkeling van het plangebied Vinkenhof. Deze locatie bevindt zich ten zuiden van De Zuiling en Vosbergen. Hoofdontsluiting kan plaatsvinden op de rondweg van Elst; dit gedeelte heet de Bussel die ook de recente nieuwbouwwijk Kersenbongerd omsluit.

In plangebied Vinkenhof kan met ruim 100 woningen als eerste bijgedragen worden aan het voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen tot en met 2020. De potentie is aanwezig om bij start van de locatieontwikkeling (eerste fase) te focussen op het betaalbare segment. Vooral de vraag naar huur is binnen dit betaalbare segment nu erg hoog. Dit biedt kansen om hier al vóór 2015 aan te kunnen voldoen².

¹ Omdat in de Woonvisie het oostelijke cluster gedefinieerd is als Elst, Oosterhout en Valburg, betreffen deze cijfers drie kernen. Dit voorstel gaat alleen in op Elst. Belangrijke reden daarvoor is dat realisatie van reeds lopende of in voorbereiding zijnde projecten in Valburg en Oosterhout naar verwachting tot 2020 wordt voorzien in de behoefte aan nieuwbouwwoningen.

² Minimaal 90% van het aantal te realiseren woningen in het betaalbare segment is juridisch verplicht vanwege bepalingen in de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland die naar verwachting (in de huidige vorm) blijft gelden tot ongeveer 2015.





Het plangebied bevindt zich op de overgang van dorpsrand naar open komgebied. De bebouwingsrand van (vooral) de wijk De Zuiling vormt een vrij gesloten wand naar het buitengebied, met weinig relaties naar (recreatieve routes in) het buitengebied. Ontwikkeling van een woonwijk biedt kansen dit te verbeteren; middels bebouwing, groen en water een goede en geleidelijke overgang maken naar het buitengebied. Dit biedt ook kansen voor het creëren van een bijzonder woonmilieu.

Het in ontwikkeling nemen van (delen van) dit plangebied heeft als consequentie dat voor dit plangebied de waardering (de boekwaarde) bij dit grondcomplex (deels) ongewijzigd kan blijven in begroting en jaarstukken. Van belang is wel dat planeconomische verkenningen laten zien dat (o.a. door de relatief hoge boekwaarde én mogelijk uitgiftetempo, prijsstabilisatie of zelfs -daling qua uitgifteprijsen) in de Vinkenhof sprake is van een verwacht 'tekort per woning', dat leidt tot een negatieve eindwaarde in de grondexploitatie³.

Zuid- en westrand van het gebied vormen een overgangszone; boomgaarden, kavelbeplanting en open ruimtes wisselen elkaar als coulissen af. Dit deel kan mogelijk wel goed worden ingezet voor verwante functies. Hiernaar vindt onderzoek plaats zodat we uiteindelijk in de Jaarrekening 2012 o.a. kunnen aangeven "of rentetoerekening aan (dit deel van) het toepasselijke grondcomplex verantwoord is".

Plangebied Vinkenhof biedt goede kansen voor flexibiliteit en adequate slimme fasering. Daarom wordt - zeker als de huidige marktsituatie voortduurt en de daadwerkelijke behoefte lager blijkt te zijn dan prognoses - aanbevolen te beginnen met dit plangebied dat een geschikte maat en schaal heeft.

Na Vinkenhof lijkt er ruimte om ontwikkeling van een andere mogelijke uitleglocatie voor te bereiden. We voorzien nog steeds⁴ dat dit volgende beslismoment op z'n vroegst in 2015 aan bod komt; wij denken dat dan een geschikt moment is om (op zijn vroegst) in ogenschouw te nemen welke locaties op dat moment het beste passen bij het dan geldende beleid en de actuele geprognosticeerde woningvraag.

³ Een globale planeconomische verkenning is uitgevoerd om de locatie planeconomisch te kunnen beoordelen op potentie tot verstedelijking. Gezien o.a. de onzekere marktsituatie en nog niet uitgevoerde onderzoeken is voorzichtig gerekend (geen toekomstige opbrengstenstijgingen, post onvoorzien van 15%). Nadere uitwerking en optimalisatie binnen een project kan naar verwachting een verbetering van het resultaat opleveren.

⁴ Zoals verwoord in het raadsvoorstel over verstedelijking waarover op 15 maart 2011 besluitvorming heeft plaatsgevonden.



Alternatief zou kunnen zijn om nu te kiezen voor andere gronden die aansluiten op bestaand bebouwd gebied. Bijvoorbeeld gronden in of rondom De Pas (omgeving Groenestraat) of gronden bij Westeraam. Verstedelijking rondom onze Vinex-locatie - met een op Westeraam aanvullend woonmilieu - is echter niet nodig om een goede overgang naar de landschappelijke en recreatieve zones in die omgeving te maken. Daar voorzien de laatste fasen van Westeraam reeds in.

Onderzoek naar haalbaarheid van ontwikkeling van circa 350 woningen in De Pas is in 2011 beëindigd⁴. Deze locatie is in de Visie Elst Zuidoost als optie voor woningbouw op langere termijn aangegeven. Onderdeel van eerdere besluitvorming⁴, is de verwachting dat een beslissing over het al dan niet inzetten van deze locatie op z'n vroegst in 2015 plaats kan vinden, aan de hand van dan geldend beleid en de dan actuele geprognosticeerde behoefte. Daarbij is nog relevant dat juist mogelijke eerste fasen in De Pas (de groene dorps setting van de zone nabij de Groenestraat, aansluitend op de bestaande dorpsrand) ruimtelijk niet geschikt zijn voor een differentiatie met minimaal 90% betaalbare woningen².

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na een raadsbesluit over de locatiekeuze, kunnen wij de kaderstelling voor ontwikkeling van de gronden verder vormgeven alvorens wij die aan de raad voorleggen.

Een besluit over deze locatiekeuze, is ook één van de onderleggers voor o.a. de beoordeling of waardering van en "*rentetoerekening aan (delen van) grondcomplexen verantwoord is*". In het kader van de Jaarrekening 2012 moeten daarover namelijk besluiten worden genomen.

6. Communicatie

Over dit voorstel aan de raad hebben wij de inwoners van Elst geïnformeerd via een publicatie in De Betuwe en een persbericht. Na een raadsbesluit over de locatiekeuze, kunnen wij de kaderstelling verder vormgeven.

Bij participatie in dat traject, zullen in ieder geval inwoners en relevante ontwikkelende partijen intensief betrokken worden. Gezien de grote vraag in het betaalbare segment (met name huur), zal daarbij - zeker voor de eerste fase - in ieder geval een corporatie betrokken worden.

Samen met inwoners en ontwikkelende partijen, willen we in de Vinkenhof verder invulling geven aan vraaggericht ontwikkelen. Alleen met specifieke lokale kennis over de plek en de woonbehoefte kunnen we goed inspelen op de behoefte van degene die dan een woning zoekt. En dat vraagt om een vernieuwende vorm van ontwikkelen, samenwerken, participatie, contractsvorming, et cetera. Met als doel een goede match tussen aanbod én vraag, vooral ook kwalitatief.

7. Kosten, baten en dekking

De keuze van een locatie leidt op zichzelf niet tot inkomsten en/of uitgaven. Wel leidt de keuze voor ontwikkelen van plangebied Vinkenhof ertoe dat de boekwaarde van (een deel van) de betreffende gemeentelijke gronden gehandhaafd kan blijven. Daardoor hoeft verlies nemen (in de vorm van 'afboeken') nu niet aan de orde te zijn. Dit betreft minimaal de gronden uit het ontwikkelmodel (zie paragraaf 4); de boekwaarde hiervan is € 611.135⁵.

⁵ Uitgaande van de waarde per 31 december 2011.

Vanzelfsprekend zijn kosten en baten wel aan de orde binnen het toekomstige woningbouwproject. De eerste globale planeconomische verkenningen (zie paragraaf 4) zullen nader uitgewerkt worden tot een gedetailleerde grondexploitatie. Via de reguliere plannings- en verantwoordingsdocumenten houden wij u hiervan op de hoogte.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Concept raadsbesluit (27 november 2012, kenmerk 12rb000147)

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: S.W.A. Tempelman, tel.: (0481) 362300,
email: s.tempelman[apenstaartje]overbetuwe.nl