

## Raadsvoorstel

---

**Portefeuillehouder**  
drs. D.M.P.G. Smolenaers

**Datum raadsvergadering**  
31-10-2019

**Datum voorstel**  
24-09-2019

**Onderwerp**  
Aanwijzen woningbouwlocaties

---

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. De notitie aanwijzen woningbouwlocaties vast te stellen, de 13 locaties binnen de rode contouren aan te wijzen voor woningbouw en het college opdracht te geven om de planontwikkeling voor deze locaties te starten.
  2. Het geheime deel 5 van de notitie aanwijzen woningbouwlocaties vast te stellen, en het college opdracht te geven voor twee aangewezen locaties buiten de rode contour in overleg met de provincie tot woningbouw mogelijkheden trachten te komen.
  3. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van 75.000,- euro voor de planontwikkeling voor de 13 aangewezen woningbouwlocaties binnen de rode contouren.
  4. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van 75.000,- euro voor de planontwikkeling voor twee aangewezen woningbouwlocaties buiten de rode contouren.
- 

### Inleiding

Om te komen tot de realisatie van het woningbouwprogramma stemde uw raad er mee in om de woningbouwlocaties in twee stappen aan te wijzen, met als eerste stap het vaststellen van de uitgangspunten voor de selectie van locaties en als tweede stap het selecteren van locaties aan de hand van de uitgangspunten. In de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie van december 2018 stelde uw raad de uitgangspunten vast en gaf u aan langs drie lijnen te willen sturen:

- Lijn 1: een programma voor gemeentelijke locaties binnen de rode contouren.
- Lijn 2: een bijdrage van particuliere locaties aan het gemeentelijke programma.
- Lijn 3: inzet op aanpassingen van de rode contour bij Maartensdijk.

Met het vaststellen van de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie heeft uw raad de uitgangspunten voor het selecteren van locaties vastgesteld. In de Notitie aanwijzen woningbouwlocaties zijn, aan de hand van de uitgangspunten, 13 locaties binnen de rode contouren en twee daarbuiten geselecteerd. Per locatie is een indicatief programma opgesteld en doorgerekend op basis van de stedenbouwkundige mogelijkheden, de geldende grondprijzen, de algemene normen voor bouw- en woonrijp maken en de beprijzing van civiele werken. In de berekening zijn de plankosten en voorzieningen voor risico's op locatieniveau opgenomen. Aldus is verkend of deze locaties elk voor zich en tezamen aan de uitgangspunten uit de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie voldoen.

Conclusie is dat het overall programma voor de 13 locaties binnen de rode contouren voorziet in onvoldoende woningen om de opgave voor sociale huur te realiseren en in meer dan voldoende woningen om in de opgave voor de overige categorieën te voorzien. De overall grondexploitatie laat een positief saldo zien. Een positief saldo kan gebruikt worden om in de zachte plancapaciteit tot meer sociale woningen te komen. Omdat er onvoldoende sociale woningen op locaties binnen de rode contouren gerealiseerd kunnen worden zijn aanvullende locaties buiten de rode contouren wenselijk.

Uw raad wordt voorgesteld om de Notitie aanwijzen woningbouwlocaties vast te stellen en daarmee 15 locaties - waaronder een nog nader te bepalen locatie bij Maartensdijk - aan te wijzen voor woningbouwontwikkeling en het college opdracht te geven om de planontwikkeling voor deze locaties te starten. Tevens wordt voorgesteld om het college een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van 75.000,- euro voor de planontwikkeling van de 13

locaties binnen de rode contouren en 75.000,- euro voor locaties daarbuiten. Met de Notitie wordt met de aanwijzing van 15 locaties sturing gegeven langs de lijnen 1 en lijn 3 (zie hierboven). Voorstellen voor sturing langs lijn 2 zijn opgenomen in het raadsvoorstel Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019 en in de Nota Kostenverhaal.

### **Participatie**

Uw raad heeft in de raadsvergadering van juli 2019 besloten dat op de Notitie aanwijzen woningbouwlocaties het participatieniveau 'meeweten' van toepassing is. Tevens heeft uw raad besloten dat op de planontwikkeling op de afzonderlijke locaties een hoger participatieniveau van toepassing is.

### **Beoogd effect**

Op de korte termijn wordt met het aanwijzen van woningbouwlocaties beoogd locaties aan te wijzen waarop woningbouw gerealiseerd kan worden. Op de middellange termijn wordt beoogd om het woningbouwprogramma van 450 sociale huurwoningen en minstens 10 % middenhuur te realiseren om op de lange termijn te voorzien in de woningbehoefte.

### **Argumenten**

#### *1. Er zijn op dit moment onvoldoende sociale en middenhuurwoningen gerealiseerd of in planning*

Uw raad heeft zich in 2016 de ambitie gesteld om te voldoen aan de woningbehoefte zoals deze in een onderzoek van STEC (2016) was geraamd: in de periode 2016-2026 is een toename van de voorraad met 845 woningen gewenst en in de periode 2016-2030 een toename van de sociale huurwoningvoorraad met 450 sociale huurwoningen. Uit dit onderzoek blijkt dat in de periode 2016-2019 in de gemeente De Bilt niet voldoende sociale en middenhuurwoningen zijn gerealiseerd om aan de woonbehoefte te voldoen. Ook in de woningbouwplannen in portefeuille - de initiatieven die bij de gemeente in procedure zijn - zijn onvoldoende sociale en middenhuurwoningen opgenomen. Hierdoor dreigt een tekort aan woningen voor de lagere en midden inkomens; de doelgroepen van uw beleid.

Sturing op de plannen in portefeuille en op het programma voor nieuwe locaties is noodzakelijk om in de behoefte van deze doelgroepen te voorzien. In de Notitie aanwijzen woningbouwlocaties wordt uw raad 15 potentiële locaties aangeboden die zich lenen voor de ontwikkeling van woningbouw zo, dat de opgave sociaal en middenhuur wordt gerealiseerd. Dit onder de voorwaarden die uw raad heeft aangereikt in de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie.

### **Kanttekeningen en alternatieven**

#### 1. Kanttekeningen

##### *1.1 Locaties enkel nodig voor de sociale en middenhuur opgave*

De gerealiseerde capaciteit (opgeleverde woningen) en de capaciteit in portefeuille (bouwplannen in procedure) is toereikend om de kwantitatieve doelstelling van 845 woningen te realiseren; ook als rekening wordt gehouden met een planuitval van 20 %. Dit betekent dat vanuit de totale opgave (845 woningen in 2026) geen extra locaties hoeven te worden aangewezen. Het aanwijzen van woningbouwlocaties is nodig met het oog op de sociale en middenhuur opgave (450 woningen tot 2030 en minstens 10% middenhuur) en waar het Maartensdijk betreft voor de vitaliteit van de groene kernen.

#### 2. Alternatieven

##### *2.1.1 Alleen locaties binnen de rode contouren inzetten voor de sociale en middenhuur opgave*

Omdat de gerealiseerde capaciteit en de capaciteit in portefeuille toereikend zijn om de doelstelling van 845 woningen in 2030 te realiseren zouden vanuit programmatische invalshoek enkel locaties nodig zijn voor de sociale en/of middenhuur opgave. Met het oog op een sluitende grondexploitatie is er mede voor gekozen om de grondwaarde te verzilveren daar waar deze hoog is en een programma voor koopwoningen op te nemen. Dit heeft tot gevolg dat er buiten de rode contouren gezocht moet worden naar aanvullende locaties voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

##### *2.1.2 Programma van bouwplannen in portefeuille aanpassen*

Aanpassen van bouwplannen in portefeuille kan enkel voor de zachte plannen. Het aantal woningen binnen de zachte plannen in portefeuille is toereikend voor de totale opgave (845 woningen in 2026). Bijsturen op sociale- en middenhuur is echter slechts beperkt mogelijk omdat voor de bouwplannen op gemeentegrond de grondexploitatie een substantieel tekort zou laten zien en op grond van particulieren beperkte bijsturingsmogelijkheden zijn, daar waar al (principe)besluiten zijn genomen.

##### *2.1.3 Meer potentiële locaties*

In de woningbouwprogrammering heeft uw raad meerdere knoppen om aan te draaien. De twee belangrijkste op dit moment zijn:

- locaties binnen en/of buiten de rode contouren;

- samenstelling van het programma op de locaties in het algemeen en het aantal sociale en middenhuur woningen in het bijzonder.

In de notitie aanwijzen woningbouwlocaties zijn nog drie locaties binnen de rode contouren opgenomen die voor bebouwing in aanmerking zouden kunnen komen, maar in de finale afweging door het college niet zijn opgenomen, ieder om moverende redenen. Eventuele wijzigingen in het voorstel van het college door de raad worden liefst in samenhang beschouwd, met een evenwichtige verdeling, een overall sluitende grondexploitatie én realisatie van de woningbouwbehoefte als uitgangspunt.

### **Aanpak/Uitvoering**

Na aanwijzen van de woningbouwlocaties en opdrachtverlening kan de planontwikkeling door ons college ter hand worden genomen. Na beschikbaarstelling van de voorbereidingskredieten zal ons college een plan van aanpak opstellen voor de planontwikkeling. In dit plan van aanpak zal de planning voor de ontwikkeling van de 13 locaties binnen en de twee locaties buiten de rode contouren worden opgenomen. Hierbij zal rekening gehouden worden met de situatie op de woningmarkt, de plannen in portefeuille, de financiële situatie van de gemeente, de investeringsbereidheid van ontwikkelende partijen en de capaciteit van de gemeentelijke organisatie. Wij houden er rekening mee dat de planontwikkeling voor de locaties binnen de rode contour gefaseerd over de jaren plaats gaat vinden, waarbij een goede mix gevonden moet worden tussen het uitwerken van de reeds bestaande harde en zachte plancapaciteit en de nieuwe woningbouwlocaties.

Voor de twee gebieden buiten de rode contouren zal de planontwikkeling zich in eerste instantie richten op het verkrijgen van meer zekerheid over de mogelijkheden voor woningbouw ontwikkeling (in gesprek met de provincie) en kan pas na het verkrijgen van die zekerheid tot verdere planontwikkeling gekomen worden. Of en in welke mate de provincie met aanpassing van de rode contouren akkoord zal gaan is - uitgaande van het vigerend provinciaal beleid - mede afhankelijk van de mate waarin de potentiële capaciteit van de locaties binnen de rode contouren wordt benut. Omdat de strategische en financiële belangen van de gemeente geschaad worden bij vroegtijdig bekend worden van de locaties, zijn de exacte locaties buiten de rode contour nog geheim.

De kosten van de planontwikkeling zullen zo veel mogelijk ten laste van de locatieontwikkeling worden gebracht; hetzij via een grondexploitatie, hetzij via een overeenkomst.

### **Communicatie**

De notitie aanwijzen woningbouw locaties wordt via de lokale media en via de website van de gemeente De Bilt met de inwoners gedeeld. Dit voor zover de informatie niet geheim is met oog op de economische en financiële belangen van de gemeente.

### **Evaluatie**

De evaluatie zal onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Woonvisie 2013-2020 en de nog op te stellen woonvisie voor de periode daarna.

### **Kosten, baten en dekking**

De kosten voor de coördinatie van de planontwikkeling van de 15 locaties worden gedekt uit het budget dat uw raad bij de begroting voor 2019 ter beschikking heeft gesteld voor extra capaciteit voor wonen. Voor een deel zullen de kosten gedekt worden uit het budget structuurvisies in de vorm van personeelslasten. In de dekking van de kosten voor een landschap- of kernrandzone visie is reeds voorzien in de begroting voor 2019.

Voor de voorbereiding van de planvorming van de locaties buiten de rode contour wordt uw raad een voorbereidingskrediet van 75.000,- euro gevraagd. En voor de voorbereiding van de planvorming voor de overige 13 locaties wordt eveneens een voorbereidingskrediet van 75.000,- euro gevraagd.

De kosten van de planvorming zullen zoveel mogelijk ten laste van de locatieontwikkeling worden gebracht via nog te openen grondexploitatie(s) of een af te sluiten overeenkomst. Mocht het uiteindelijk niet lukken (een deel van de) voorbereidingskosten ten laste te brengen van grondexploitaties of overeenkomsten, dan moeten te zijner tijd de kosten in de exploitatie van de gemeente worden genomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,  
de secretaris,

de burgemeester,

---

F.G. Wietses

mr. S.C.C.M. Potters

---

## **Bijlagen bij het raadsvoorstel**

---

### **Meegezonden bijlagen**

- (1) Notitie aanwijzen woningbouwlocaties
- (2) Overzichtskaat locaties

### **Stukken ter inzage**

### **Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)**

---

Contactambtenaar:

Sophia Viet, s.viet@debilt.nl

# Besluit van de raad

---

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24-09-2019, met het onderwerp Aanwijzen woningbouwlocaties;

---

**overwegende dat** er een tekort is aan plancapaciteit voor het realiseren van de sociale en middenhuuropgave; met het oog op het afnemend draagvlak voor voorzieningen in de groene kernen in het algemeen en de kern Maartensdijk in het bijzonder uitbreiding van het aantal woningen in Maartensdijk wenselijk is; de financiële positie van de gemeente zodanig is dat een tekort op de overall exploitatie niet wenselijk is;

**gelet op** de Woningwet;;

**BESLUIT:**

1. De notitie aanwijzen woningbouwlocaties vast te stellen, de 13 locaties binnen de rode contouren aan te wijzen voor woningbouw en het college opdracht te geven om de planontwikkeling voor deze locaties te starten.
2. Het geheime deel 5 van de notitie aanwijzen woningbouwlocaties vast te stellen, en het college opdracht te geven voor twee aangewezen locaties buiten de rode contour in overleg met de provincie tot woningbouwmogelijkheden trachten te komen.
3. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van 75.000,- euro voor de planontwikkeling voor de 13 aangewezen woningbouwlocaties binnen de rode contouren.
4. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van 75.000,- euro voor de planontwikkeling voor twee aangewezen woningbouwlocaties buiten de rode contouren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31-10-2019,

de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

drs. T.B.W.M. van der Torre

mr. S.C.C.M. Potters