

Zaaknummer : 1204911
Raadsvergadering : 15 april 2025

Onderwerp : Woningbouwimpuls WBI Tranche 5 (RuNeBo)

Collegevergadering : 11 maart 2025
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Raymond Luttikholt tel. : 0545-250250
Team Projecten

Te nemen besluit

1. Kennisnemen van de toegezegde bijdragen van het rijk en de provincie voor een drietal woningbouwprojecten in Ruurlo, Neede en Borculo in het kader van de Woningbouwimpuls 5^e tranche [WBI RuNeBo];
2. Kennisnemen van de status van de drie sleutelprojecten Leusinkbrink Zuid in Ruurlo, E-Coldstore Rapenburg in Neede en RWZI in Borculo;
3. Een krediet beschikbaar stellen voor het verwachte tekort voor de drie projecten gezamenlijk ter hoogte van € 4,15 miljoen en dit te dekken door de WBI bijdrage van het rijk ad € 2.054.071, de bijdrage van de provincie ad € 352.000 en het gemeentelijke aandeel ad € 1,75 miljoen te dekken vanuit de Algemene Reserve Grondexploitatie door dit bedrag over te hevelen naar de Reserve Bestuurlijke claims.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Via een raadsbrief van 19 juni 2023 bent u geïnformeerd over de toegekende aanvraag bij het rijk voor een bijdrage op grond van de Woningbouw Impuls [afgekort WBI]. De bijdrage bedraagt € 2.054.071. Dit bedrag is becijferd op basis van een externe taxatie van de grondexploitaties van drie verschillende woningbouwplannen in Ruurlo, Neede en Borculo. De WBI bijdrage is gemaximeerd op 50% van het geraamde tekort per 1 juli 2023 van € 4,15 miljoen. De overige 50% van het tekort moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

In oktober 2023 heeft ook de provincie Gelderland een bijdrage van € 1.000 per woning, totaal € 352.000, toegekend. Daarmee kunnen de drie projecten gezamenlijk rekenen op € 2,40 miljoen subsidie. Voorwaarde daarbij is wel dat de gemeente het resterende tekort van € 1,75 miljoen dekt.

De toekenning van de bijdragen maakte het mogelijk om de haalbaarheid van de drie projecten verder te verkennen. Afgelopen jaar zijn daarin per project de nodige stappen gezet. Voordat met partijen definitieve afspraken kunnen worden gemaakt en de gemeente verplichtingen aangaat, moet de gemeenteraad een besluit nemen over de gemeentelijke cofinanciering. In de Notitie Staat van Wonen Berkelland bij de raadsbrief van 18 december 2024 hebben wij dit voorstel aangekondigd.

Bij de verdere uitwerking zal het college per deelproject nadere (grondexploitatie)voorstellen aan de gemeenteraad doen. Het tijdspad daarbij is afhankelijk van de fasering per plan. Het effect van het voorliggende voorstel is dat de overall bijdrage vanuit de gemeente Berkelland als krediet beschikbaar komt.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1. Kennisnemen van de WBI beschikkingen van het rijk en de provincie

Het rijk heeft een substantiële bijdrage van ruim € 2 miljoen toegezegd in het kader van de 5^e tranche van de Woningbouwimpuls. Via de raadsbrief van 19 juni 2023 bent u hierover al geïnformeerd. Vervolgens heeft ook de provincie Gelderland zich bereid verklaard een bijdrage te verstrekken van € 352.000. Beide beschikkingen zijn als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Aan de subsidieverlening zijn veel voorwaarden verbonden. Deze hebben onder andere betrekking op het woningbouwprogramma en de fasering. De subsidie van het rijk dekt maximaal 50% van het geraamde tekort. De provincie draagt ook een deel bij. Het restant moet door de gemeente bijgepast worden.

2. Kennisnemen van de status van de drie deelprojecten

Voor de WBI vormen de drie deelprojecten een onlosmakelijk geheel. Het zogenaamde RuNeBo project is als het ware de optelsom van drie woningbouwplannen die onderling sterk verschillen qua aard, omvang, tijdspad en financiële impact. Er waren twee belangrijke redenen om deze projecten samen te voegen tot één aanvraag. Ten eerste gold er voor de aanvraag een minimum projectomvang van 200 nieuwbouwwoningen. De tweede reden was dat uiterlijk binnen 3 jaar na het verlenen van de beschikking gestart moet zijn met de bouw van woningen.

In de toelichting op dit raadsvoorstel beschrijven we op hoofdlijnen de belangrijkste kenmerken per deelproject. We gaan daarbij in op het programma, de status van planvorming en welke stappen we de komende periode verwachten te zetten.

Het voorliggende raadsvoorstel moet nadrukkelijk los gezien worden van de (college)besluitvorming over de planologische medewerking aan de gebiedsontwikkelingen. De afweging van de belangen van initiatiefnemers en de omgeving zal plaatsvinden als onderdeel van de benodigde ruimtelijke procedures.

3. Dekking voor het benodigde krediet is beschikbaar binnen de Algemene Reserve Grondexploitatie

De gemeentelijke bijdrage aan het geraamde tekort bedraagt € 1,75 miljoen. Dit bedrag is beschikbaar binnen de Algemene Reserve Grondexploitaties. In de paragraaf Grondbeleid in de jaarrekening 2023 is al benoemd dat een surplus binnen deze reserve benut zou kunnen worden voor de gemeentelijke cofinanciering voor de projecten waarvoor WBI gelden zijn ontvangen. We spreken van een surplus als de aanwezige reserve hoger is dan het plafond zoals dat is bepaald in de Nota Reserves en Voorzieningen 2023. De concept cijfers voor het jaar 2024 laten zien dat de reserve per 1 januari 2025 circa € 6,25 miljoen bedraagt. Hiervan moet afgerond € 2 miljoen beschikbaar blijven om de risico's in bestaande gemeentelijke grondexploitaties op te kunnen vangen. Het surplus is dus ruim voldoende om hieruit de cofinanciering te kunnen dekken. Het voorstel is daarom om een bedrag van € 1,75 miljoen uit de Algemene Reserve Grondexploitatie over te hevelen naar de Reserve Bestuurlijke claims.

Kanttelingen en risico's

Aan gebiedsontwikkelingen zijn de nodige risico's verbonden. Dit is inherent aan de omvang en complexiteit van de plannen en de lange doorlooptijd. Denk aan onvoorziene investeringen, woningmarktontwikkelingen, kostenstijgingen voor bouw- en woonrijp maken en vertraging bij planologische procedures. In de extern opgestelde taxatie van de drie deelprojecten zijn hiervoor posten opgenomen op basis van algemene kengetallen. Gedurende de looptijd van de plannen zal voortdurend aandacht zijn voor het beheersen van risico's. Dit is temeer van belang omdat een tekort dat hoger uitvalt dan geraamd bij de aanvraag van WBI niet leidt tot een hogere WBI bijdrage.

Eén van de voorwaarden van de WBI bijdrage is dat binnen 3 jaar gestart moet zijn met de bouw van woningen. Een beroepsprocedure die bij de Raad van State wordt ingesteld tegen planologische besluiten kan er toe leiden dat deze termijn niet gehaald wordt. Vertraging in de planvorming, de uitvoering van de werkzaamheden rond bouw- en woonrijp maken of tegenvallende verkoopresultaten zijn ook van belang in verband met de voorgeschreven einddatum: de woningen moeten uiterlijk in 2033 (10 jaar na verlening van de WBI) gerealiseerd zijn. Het woningbouwprogramma moet bovendien voldoen aan de uitgangspunten voor de aanvraag, zowel ten aanzien van de aantallen woningen als de typering (sociale huur, betaalbaarheid). Afwijkingen kunnen leiden tot verlaging van de toegezegde bijdrage.

Naast de algemene risico's gelden er ook belangrijke aandachtspunten voor individuele deelprojecten.

Voor het deelproject RWZI Borculo geldt dat de gemeente nog altijd geen overeenstemming heeft bereikt met grondeigenaar Waterschap Rijn en IJssel over de voorwaarden voor aankoop. Dit traject verloopt zeer moeizaam als gevolg van de forse sloop- en bodemsaneringsopgave in het gebied van de voormalige rioolwaterzuivering. Een ander aspect dat bij de planontwikkeling een rol speelt is het Didam-arrest. Een gemeente moet bij de verkoop van gronden belangstellende partijen gelijke kansen bieden. We werken daarom aan de opzet van een tenderprocedure waarbij we enkele partners voor de gebiedsontwikkeling willen selecteren. Deze partijen gaan gezamenlijk een masterplan opstellen dat past binnen de visie op het gedachtengoed voor dit gebied. Het ontwerp van het gebied kan daarmee mede door de toekomstige gebruikers worden vormgegeven. Het vraagt van alle partijen inspanning en samenwerking aan de voorkant van planontwikkeling maar biedt hun tegelijk de kans een grondpositie te verwerven.

Voor de plannen in Ruurlo en Borculo zal de gemeente een actieve rol in de grondexploitatie vervullen. De gemeente is hierbij risicodragend. Het deelproject in Neede zal door de huidige eigenaar van de bedrijfslocatie worden ontwikkeld. Nadat het krediet voor de gemeentelijke cofinanciering beschikbaar is gesteld, zullen we de afspraken over de beoogde woningbouwprogrammering met de ontwikkelaar vastleggen in een realiseringsovereenkomst. De bijdrage vanuit de WBI in het geraamde tekort voor dit plan en de subsidievoorwaarden zullen ook onderdeel zijn van de afspraken. De ontwikkeling van dit plan is verder onder meer afhankelijk van de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten.

Het tekort voor de WBI wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door de getaxeerde inbrengwaarde van de locatie in Neede. Zonder gemeentelijke cofinanciering – als de gemeenteraad in afwijking van het voorstel zou besluiten om de gevraagde € 1,75 miljoen niet bij te dragen – zal dit deelproject voor de ontwikkelaar economisch onuitvoerbaar zijn. De bedrijfsverplaatsing en de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied is in dat geval op korte termijn onhaalbaar. Bovendien valt dan de grondslag voor de WBI weg, waardoor de ontvangen bijdrage van totaal € 2,40 miljoen naar verwachting volledig terugbetaald moet worden.

Financiën

De aanvraag voor de bijdrage WBI is in 2023 ingediend om de haalbaarheid van verdere planontwikkeling te vergroten. Op dat moment was de planvorming nog onvoldoende concreet om gedetailleerde ramingen op te kunnen stellen. De begroting van het verwachte tekort is daarom gebaseerd op een onafhankelijke waardering door externe deskundigen aan de hand van (algemene) kengetallen. Dit rapport maakte ook deel uit van de aanvraag die door het ministerie is getoetst.

Voor een goed begrip van de omvang van het geraamde tekort is het volgende van belang. Het gaat om het tekort dat ontstaat wanneer alle publieke investeringen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, hoger zijn dan de opbrengsten van de grondverkoop. Dit omvat feitelijk alle posten die doorgaans bij een grondexploitatie behoren. Hieronder vallen bijvoorbeeld de inbrengwaardes van gebouwen en gronden, onderzoeks- en plankosten en investeringen in boven en ondergrondse infrastructuur. Bij opbrengsten gaat het om grondverkoop, ofwel kavelverkoop.

Het gaat dus niet om de stichtingskosten van de nieuwbouw of de verkoopopbrengst van de woningen, het resultaat op de vastgoedexploitatie wordt voor de WBI geëlimineerd. Indirect spelen de geprogrammeerde VON verkoopprijzen van de woningen en de bouwkosten overigens wel een rol. Doordat gestreefd wordt naar een sociaal en betaalbaar woningbouwprogramma is de verkoopprijs gemaximeerd en staat de residuele grondwaarde van die woningen als gevolg van de (relatief hoge) stichtingskosten onder druk. Dit vertaalt zich in een lagere theoretische opbrengst binnen de grondexploitatie.

Ook van wezenlijk belang voor het ontstaan van het tekort is de waarde die wordt toegekend aan de inbreng van de benodigde gronden voor de gebiedsontwikkeling. In de berekeningen van de deskundigen is – in lijn met de methodiek bij onteigening – per deelproject een inbrengwaarde bepaald. Die waarde is de hoogste van a) de gebruikswaarde in de huidige bestemming of b) de complexwaarde uitgaande van de toekomstige planologische mogelijkheden. Bij agrarische grond zal de complexwaarde voor woningbouw hoger zijn dan de gebruikswaarde. Bij een bestaande bedrijfslocatie met opstallen zal de inbrengwaarde vastgesteld worden op de getaxeerde waarde van het huidige vastgoed. De op deze wijze bepaalde inbrengwaarden vormen een kostenpost voor de grondexploitatie en verklaren daarmee een deel van het tekort. We merken hierbij op dat eventuele kosten van verplaatsing van bestaande bedrijven géén onderdeel zijn van de subsidieberekening.

Het subsidiabele tekort voor het RuNeBo project is als volgt samengesteld (bedragen afgerond):

WBI aanvraag / beschikking	Ruurlo	Neede	Borculo	Totaal
<i>Aantal woningen</i>	<i>81</i>	<i>119</i>	<i>152</i>	<i>352</i>
Nominaal tekort prijspeil 1 juli 2023	€ -1.000.000	€ 4.800.000	€ 300.000	€ 4.100.000
Bijdrage WBI 5e tranche				€ 2.000.000
Cofinanciering door provincie				€ 350.000
Gevraagde bijdrage door gemeente				€ 1.750.000

Met nadruk vermelden we dat het gaat om het geraamde tekort op het moment van aanvraag en met een indicatief woningbouwprogramma zonder dat daarvoor al een stedenbouwkundig ontwerp beschikbaar was. Bij de verdere uitwerking van de deelprojecten zullen meer betrouwbare en gedetailleerde ramingen beschikbaar komen. Deze zullen wij ook verwerken in de actualisatie van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties dat jaarlijks aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Op basis van de concept cijfers over het boekjaar 2024 bedraagt de Algemene Reserve Grondexploitatie per 1 januari 2025 afgerond € 6,25 miljoen. Deze reserve fungeert als risicobuffer voor tegenvallers in de gemeentelijke grondexploitatie. De risico's in de bestaande exploitaties – exclusief de drie deelprojecten voor de WBI – bedragen bijna € 1 miljoen. Volgens de door de raad vastgestelde Nota Reserves en voorzieningen 2023 kan het benodigde plafond voor de reserve dan op € 2 miljoen bepaald worden, gerekend met een ratio voor het weerstandsvermogen van 2,0.

Dit betekent dat het beschikbare surplus binnen de reserve € 4,25 miljoen bedraagt, zijnde € 6,25 miljoen minus de drempel van € 2 miljoen. Het surplus is ruim voldoende om hieruit de benodigde € 1,75 miljoen beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke cofinanciering voor de realisatie van drie sleutelprojecten.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

In het project realiseren we een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Binnen het deelproject in Borculo willen we ook woonruimte realiseren voor mensen met een zorgvraag. Via een tenderprocedure nodigen we daarvoor zorgpartijen uit om samen met andere gebruikers van het gebied een plan te ontwikkelen. We hopen dat daarmee een leefomgeving te creëren waarin mensen naar elkaar om willen kijken en waar zorgvragers en zorgdragers elkaar ontmoeten.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente wil bijdragen aan een passende woning voor diverse doelgroepen die in Berkelland willen (blijven) wonen. We streven samen met ontwikkelaars naar het toevoegen van nieuwe woningen. Het beoogde woningbouwprogramma moet passen binnen de kaders die bijvoorbeeld ten aanzien van betaalbaarheid zijn vastgelegd. Om de haalbaarheid van de plannen te vergroten heeft de gemeente een bijdrage van het rijk en de provincie ontvangen. De gemeente moet zelf het resterende publieke tekort bijdragen.

Met het beschikbaar stellen van de gevraagde bijdrage kunnen de drie deelprojecten verder worden ontwikkeld. De vorm van samenwerking en participatie kan daarbij per plan verschillen. In Ruurlo ligt het initiatief voor de grondexploitatie volledig bij de gemeente. In Neede zal het plan gerealiseerd worden door de ontwikkelende eigenaar, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft (meewerken aan de benodigde planologische procedures). In Borculo willen we het masterplan voor de gebiedsontwikkeling samen ontwerpen met enkele partners die we via een tenderprocedure selecteren.

Planning en evaluatie

De periode voor het uitvoeren van het WBI project RuNeBo omvat 10 jaar. Binnen 3 jaar na het toekennen van de bijdrage, in juni 2026, moet de bouw van woningen zijn gestart.

Dit voorstel maakt de weg vrij voor het verder ontwikkelen van de plannen. Over de voortgang leggen we jaarlijks verantwoording af aan het rijk via de zogenaamde SISA bijlage bij de jaarrekening. Ook via het actualiseren van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties zullen wij u rapporteren over de financiële stand van zaken.

Alternatieven

Het alternatief is om geen of een lagere bijdrage beschikbaar te stellen. Het rijk stelt echter als voorwaarde dat de gemeente (samen met de provincie) ook 50% van het tekort voor haar rekening neemt. Het alternatief heeft daarom tot gevolg dat de rijksbijdrage zal worden verlaagd en het nieuwbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd zoals beoogd.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 15 april 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2025

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van de toegezegde bijdragen van het rijk en de provincie voor een drietal woningbouwprojecten in Ruurlo, Neede en Borculo in het kader van de Woningbouwimpuls 5e tranche [WBI RuNeBo];
2. kennis te nemen van de status van de drie sleutelprojecten Leusinkbrink Zuid in Ruurlo, E-Coldstore Rapenburg in Neede en RWZI in Borculo;
3. een krediet beschikbaar te stellen voor het verwachte tekort voor de drie projecten gezamenlijk ter hoogte van € 4,15 miljoen en dit te dekken door de WBI bijdrage van het rijk ad € 2.054.071, de bijdrage van de provincie ad € 352.000 en het gemeentelijke aandeel ad € 1,75 miljoen te dekken vanuit de Algemene Reserve Grondexploitatie door dit bedrag over te hevelen naar de Reserve Bestuurlijke claims.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 april 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Woningbouwimpuls WBI Tranche 5 (RuNeBo)

De woningbouwopgave

De woningbouwopgave van Berkelland tot 2030 omvat 875 woningen. Dit is opgenomen in de door u vastgestelde regionale woonagenda 2023-2030 en de ondertekende Woondeal tussen Rijk, provincie en gemeenten. Een belangrijk aandeel van dit programma bestaat uit drie sleutelprojecten in Ruurlo, Neede en Borculo. Gezamenlijk zijn deze plannen goed voor circa 350 nieuwe woningen. Door deze plannen samen te voegen tot één project onder de naam RuNeBo konden we voldoen aan een van de voorwaarden om voor een rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI) in aanmerking te komen. Daarvoor was namelijk vereist dat het project minimaal 200 nieuw te bouwen woningen zou omvatten.

Om de financiële haalbaarheid van de planontwikkeling in een vroeg stadium te kunnen onderbouwen, hebben we in overleg met het Expertteam Woningbouw, onderdeel van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), een taxatierapport laten opstellen. Dit rapport vormde de basis van onze aanvraag voor een WBI bijdrage. De regeling voorziet in een maximale bijdrage van 50% van het geraamde tekort in de grondexploitatie. Het tekort is volgens de aanvraag becijferd op ruim € 4 miljoen. Het rijk heeft onze aanvraag in juni 2023 gehonoreerd en een bijdrage van ruim € 2 miljoen beschikbaar gesteld. Het restant van het publieke tekort moet door de gemeente bekostigd worden. Ook de provincie is bereid gevonden een bijdrage te leveren van € 1.000 per woning.

De toekenning van de bijdragen door het rijk en de provincie vormde een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van de drie plannen binnen het RuNeBo project.

Hieronder beschrijven we de sleutelprojecten in Ruurlo, Neede en Borculo op hoofdlijnen.

Leusinkbrink Zuid in Ruurlo

De ontwikkeling van Leusinkbrink Zuid in Ruurlo betreft een actieve gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied tussen de Brinklaan en de Groenloseweg en zal zelf investeren in het bouw- en woonrijp maken en ook de bouwkvavels in de markt zetten. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd programma van 72 woningen. Daarmee valt het aantal woningen lager uit dan in de WBI aanvraag was opgenomen (81).

De planologische procedure (nog gevoerd op grond van de Wro) is doorlopen. Op 4 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten de herziening van het bestemmingsplan vast te stellen. Bij de verdere uitvoering van de plannen zal onder meer aandacht besteed worden aan de aspecten die benoemd zijn in het waterhuishoudkundig rapport voor dit plan.

Momenteel werken we aan het actualiseren van de grondexploitatiebegroting voor het plangebied op basis van besteksramingen. Dit toetsen we aan de ramingen die voor de WBI aanvraag zijn gebruikt. We streven er naar om de grondexploitatiebegroting voor dit complex in het 2^e kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen. Na de zomerperiode kan dan hopelijk gestart worden met het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Parallel daaraan zullen we de bouwkvavels verkopen, zodat de bouw van de eerste woningen in de eerste helft van 2026 kan starten.

RWZI Borculo

Voor de herontwikkeling van de voormalige rioolwaterzuiveringslocatie in Borculo is een intentieovereenkomst gesloten. We zijn al geruime tijd met het Waterschap Rijn en IJssel in onderhandeling over de aankoop van de locatie. Complicerende factor daarbij is de onzekerheid over de noodzakelijke saneringsmaatregelen en welke partij daarvoor de kosten moet dragen. Het Waterschap Rijn en IJssel stelt zich op het standpunt dat de aangetroffen bodemverontreiniging niet onder haar zorgplicht op grond van artikel 13 van de Wet Bodembescherming valt. De gemeente vindt het niet maatschappelijk verantwoord om de kosten die voortvloeien uit de voormalige activiteiten van de waterzuivering volledig af te wentelen op een nieuwbouwplan voor woningen. Partijen laten zich in dit traject adviseren door externe deskundigen.

Parallel aan dit aankooptraject bereiden we een tenderprocedure voor waarbij we de beoogde partners voor het te realiseren woningbouwprogramma willen selecteren. Opzet is dat deze partners gezamenlijk het masterplan voor de gebiedsontwikkeling gaan opstellen. We koersen op een gedifferentieerd woon- en zorgprogramma van circa 150 woningen. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grondexploitatie – rekening houdend met de WBI bijdragen - budgettair neutraal verloopt. Of volledige realisatie van het plan binnen de voorgeschreven periode van 10 jaar haalbaar is, is gelet op het voorgaande nog onzeker.

E-Coldstore in Neede

Voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie van E-Coldstore aan de Rapenburg in Neede voeren we constructieve gesprekken met de eigenaar. De initiatiefnemer ziet mogelijkheden tot hervestiging van bedrijfsactiviteiten binnen de gemeente Berkelland. Op hoofdlijnen is ambtelijk overeenstemming over het gewenste woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet van de huidige locatie. Hierbij bestaat het programma volgens de WBI aanvraag uit minimaal 119 woningen in een gedifferentieerd programma van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen. Gelet op de inbrengwaarde van de locatie en de eisen aan de betaalbaarheid van de woningen is sprake van een substantieel publiek tekort.

De eigenaar zal het plan zelf gefaseerd realiseren. De gemeente zal de ontwikkeling faciliteren door mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures en door het geraamde tekort op basis van de WBI gelden aan te zuiveren. We leggen de afspraken daarover vast in een realiseringsovereenkomst (planning tweede kwartaal van 2025).

BIJLAGEN

1. Beschikking WBI 5^e tranche voor het RuNeBo project, Ministerie BZK, 20 juni 2023
2. Beschikking provinciale bijdrage WBI, provincie Gelderland, 26 oktober 2023