

Aan: College van B & W en Gemeenteraad
Albrandswaard

Ons kenmerk FV/sj/2024.03
Onderwerp Aanvraag bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen
Hof van Poortugaal

Den Haag, 28 juni 2024

Geacht college en geachte raadsleden,

Sinds enige jaren werken de gemeente Albrandswaard, Antes en Parnassia Groep samen aan de plannen voor woningbouw op de Antes-locatie in Poortugaal. In 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal, dat woningbouw op de locatie mogelijk maakt, opgesteld en dit plan heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in oktober 2024 vastgesteld.

Met voorliggend schriftelijk verzoek vraagt Parnassia Groep een bijdrage vanuit de bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen van de gemeente Albrandswaard zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2023, voor het project Hof van Poortugaal.

In de vastgestelde verordening 'Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023' staat vermeld dat om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de bestemmingsreserve, aan een aantal voorwaarden voldaan moet worden. Veel van de genoemde voorwaarden maken tevens deel uit van de afspraken zoals vastgelegd in de tussen de Gemeente, Antes en Parnassia Groep overeengekomen Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal d.d.12-12-2024.

Voor de volledigheid wordt onderstaand per voorwaarde toegelicht hoe het bouwplan Hof van Poortugaal aan de gestelde voorwaarden voldoet.

- a. *Het verzoek moet betrekking hebben op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen binnen de gemeente Albrandswaard.*
- b. *Het aantal sociale huurwoningen in het bouwplan moet minimaal 1/3 deel van het aantal woningen betreffen.*
Voorliggend verzoek heeft betrekking op de realisatie van de sociale huurwoningen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma voor Hof van Poortugaal en zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Het betreft minimaal 1/3 deel van de maximaal 525 te realiseren woningen, met een minimum van 170 sociale huurwoningen, dat wil zeggen huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.
- c. *Bij sloop en nieuwbouw worden slechts de netto toegevoegde sociale huurwoningen in aanmerking genomen.*
De aanvraag heeft betrekking op woningbouw op een locatie waar nog geen woningbouw aanwezig was. Het netto aantal toegevoegde sociale huurwoningen is daarmee gelijk aan het totale aantal te realiseren sociale huurwoningen.

- d. *De totale grondexploitatie van het bouwplan heeft een tekort, zulks ter beoordeling van burgemeesters en wethouders. Hiertoe zal de ontwikkelende partij voldoende gegevens moeten overleggen. De partij voert de grondexploitatie in twee delen, waarvan één deel is beperkt tot de sociale woningbouw. De subsidie wordt toegekend aan en geadministreerd in dit deel.*

In 2023 hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen (vertegenwoordigers van) de gemeente en Parnassia Groep waarin de grondexploitatieberekeningen en het tekort op deze grondexploitatie voor Parnassia Groep zijn toegelicht. Ook is de gemeenteraad op 2 oktober 2023 middels de geheime 'Bijlage 6 Financieel' geïnformeerd over het tekort op de grondexploitatie voor Parnassia Groep.

In de verdere uitwerking van de plannen zal de grondexploitatieberekening periodiek bijgesteld worden waarbij de door de gemeente gestelde eisen met betrekking tot de deelberekeningen meegenomen zullen worden.

- e. *De sociale huurwoningen, waarvoor een bijdrage wordt verleend, moeten gedurende minimaal 10 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd.*

In de Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal is overeengekomen dat de sociale woningen voor een periode van minimaal 20 jaar na oplevering verhuurd worden tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

- f. *Over het bouwplan is op het moment van aanvragen van subsidie sprake van overeenstemming met de gemeente, in de vorm van een anterieure overeenkomst, doch er is nog geen omgevingsvergunning voor de bouw verleend.*

Middels de Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal zijn de afspraken tussen de gemeente, Antes en Parnassia Groep vastgelegd.

Parnassia Groep is voornemens de voor woningbouw bestemde gronden te vervreemden waarna de kopende partij verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en) en het realiseren van de woningen.

Wij zien uw reactie op dit verzoek graag tegemoet. Bij vragen van uw kant zijn wij uiteraard bereid om hierover het gesprek met u aan te gaan.

Met hartelijke groet,



Frits Verschoor
Bestuurder Vastgoed