



BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp Voorgenomen collegebesluit woningbouwprogramma locatie Palsgraaf	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer 450252
		Openbaar
Portefeuillehouder: Ronald Schneider		25 januari 2022
E-mailadres opsteller: K.d.Vries@bar-organisatie.nl		

ONDERWERP

Woningbouwprogramma locatie Palsgraaf

KENNISNEMEN VAN

De overwegingen van het college met betrekking tot de verschillende woningbouwprogramma's voor de locatie Palsgraaf en het voornemen het definitieve woningbouwprogramma na consultatie van de raadscommissie Beraad en Advies Ruimte definitief vast te stellen.

INLEIDING

Tijdens de raadscommissie Beraad en Advies Ruimte op 20 januari 2020 bent u geïnformeerd over de status van de planontwikkeling voor de locatie Palsgraaf door Kavel Vastgoed, de ontwikkelaar van dit gebied in Rhoon. Zes maanden na deze commissievergadering heeft de ontwikkelaar aangegeven het gepresenteerde woningbouwprogramma te willen wijzigen. Hierdoor worden er minder huurwoningen in de particuliere huursector gerealiseerd en zijn er meer koopwoningen in het plan opgenomen. In bijlage 1 is te zien wat de voorgestelde wijziging in het programma is. Het voorstel van de ontwikkelaar is om in plaats van 76 particuliere huurwoningen, waarvan 50 in de middenhuur, 37 particuliere huur- en 28 koopwoningen te realiseren. Onder meer om reden, dat dit voorstel geen bijdrage levert aan de opgave om in de gemeente Albrandswaard meer sociale huurwoningen te realiseren, is bij de ontwikkelaar aangedrongen om meer woningen in het goedkope en of middensegment op te nemen in het woningbouwprogramma.

In de raadsinformatiebrief van december 2021 bent u geïnformeerd over onderhavig voorstel. Via dit beeldvormend raadsvoorstel informeren wij u over bevindingen van de verkenningen en het resultaat naar aanleiding van het overleg met de ontwikkelaar.

KERNBOODSCHAP

Het college wil onder voorwaarde instemmen met het voorstel van de ontwikkelaar een woningbouwprogramma met 37 huurwoningen en 28 vrije sector koopwoningen voor de locatie Palsgraaf te realiseren. Als voorwaarde geldt, dat in een deel van het appartementencomplex 37 middeldure huurwoningen (met een maximale aanvangshuurprijs van € 1150,-) worden gerealiseerd. Voordat het college definitief instemt met dit voorstel wil het college eerst de raadscommissie Beraad en Advies Ruimte informeren over het te doorlopen proces en consulteren over de mogelijke alternatieve opties.

TOELICHTING

Het college van Albrandswaard is na het ondertekenen van de startovereenkomst met WoonWelZorg en de overname van de startovereenkomst door Kavel Vastgoed medio april 2017 in overleg met een ontwikkelaar (Kavel Vastgoed) over de herontwikkeling van de locatie Palsgraaf. In de afgelopen jaren heeft de ontwikkelaar de haalbaarheid van de beoogde planontwikkeling onderzocht. Na de presentatie van een haalbaar geacht plan in januari 2020 in de commissie van Beraad en Advies Ruimte is het woningbouwprogramma van dit plan medio augustus 2020 gewijzigd.

Vervolgens is de gemeente sinds september 2020 in overleg getreden om na te gaan of het door de ontwikkelaar voorgestelde woningbouwprogramma wellicht ook op een andere manier kan worden ingevuld. Dit vanuit het streven om waar dit mogelijk is meer sociale huurwoningen binnen de gemeente toe te voegen. Hieronder is beschreven welke stappen zijn ondernomen om te onderzoeken of een (haalbaar) ontwikkelplan met sociale huurwoningen op de locatie Palsgraaf realiseerbaar is.

1. Wooncompas als afnemer van aandeel sociale huurwoningen

Naar aanleiding van het gewijzigde woningbouwprogramma van de ontwikkelaar medio augustus 2020 is Wooncompas benaderd met de vraag of het haalbaar is een woningbouwprogramma met een aandeel van circa 30% sociale huurwoningen te realiseren. De conclusie van Wooncompas is dat dit alleen mogelijk is wanneer de gemeente voor in totaal circa 25 sociale huurwoningen circa € 1,8 mln. bijdraagt.

2. Heroverweging grondwaarden in plangebied

In aansluiting op punt 1 heeft de gemeente de ontwikkelaar gevraagd te onderzoeken of het haalbaar is om lagere grondwaarden te hanteren voor het verkrijgen van meer financiële ruimte om sociale huurwoningen in het plan op te nemen. Dit onderzoek, dat met gemeente is gedeeld en door de gemeente is getoetst, wijst uit dat de ontwikkelaar marktconforme prijzen hanteert en dat de exploitatieopzet geen financiële ruimte biedt voor lagere grondwaarden.

3. Ontwikkelaar realiseert zelf aandeel sociale huurwoningen

Tenslotte is nog gevraagd aan de ontwikkelaar wat men nodig heeft om het plan aan te passen waardoor 22 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. De conclusie is dat dit alleen mogelijk is met een bijdrage van circa € 1,5 – 2 mln. door de gemeente. De cijfermatige onderbouwing van de ontwikkelaar is getoetst door de gemeente. Omdat een gemeentelijke bijdrage uitsluitend te verdedigen is, indien deze is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, is een exploitatieopzet voor het plangebied opgesteld. Hierbij is een inschatting gemaakt van de exploitatiebijdrage die de gemeente zou moeten vergoeden bij de vaststelling van een exploitatieplan voor het plangebied

Palsgraaf. Een exploitatiebijdrage bevindt zich in dezelfde bandbreedte die door de ontwikkelaar is aangegeven.

Het verzoek aan de ontwikkelaar om een ondertekende intentieovereenkomst met een woningcorporatie te overleggen, is afgewezen.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig ontwerp gaven in januari 2020 tijdens de commissievergadering weinig aanleiding tot discussie. Het plan voorziet in een passende invulling van de locatie Palsgraaf. Deze locatie in het centrum van Rhoon biedt momenteel een verbrokkeld aanzien met verschillende functies die ruimtelijk onderling geen samenhang vertonen.

CONSEQUENTIES

Er zijn twee scenario's denkbaar:

1. Ons college besluit mede op basis van het standpunt van de raadscommissie, om in te stemmen met een woningbouwprogramma van 28 koopwoningen en 37 middeldure huurwoningen.
2. Ons college besluit op basis van het standpunt van de raadscommissie om de projectontwikkelaar te verzoeken het plan aan te passen, zodat er circa 22 sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd die in de plaats van 15 vrije sector koopwoningen komen. Hierbij verklaart ons college zich bereid om in het nog nader te onderbouwen financieel verlies van de ontwikkelaar bij te dragen.

Ad 1. De consequentie van het besluit om mee te willen werken aan het door de ontwikkelaar voorgestelde gewijzigde woningbouwprogramma, inhoudende circa 28 koopwoningen in de vrije sector en 37 middeldure huurwoningen, is dat hierdoor na een lange tijd duidelijkheid komt over de locatie Palsgraaf. Er is door de ontwikkelaar in de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd om afspraken vast te leggen met de verschillende grondeigenaren en mogelijke investeerders in het gebied. In het destijds door de raad vastgestelde bestemmingsplan zijn met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid geen nadere voorwaarden gesteld ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar verschillende opties onderzocht om een aandeel sociale huurwoningen in het plan op te nemen. Ook de gesloten startovereenkomst biedt geen juridisch bindend kader om de ontwikkelaar te verplichten sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma op te nemen.

In het geval het college niet instemt met het gewijzigde woningbouwprogramma resteert scenario 2:

- De raad stelt een bijdrage van ca. € 1,5 – 2 mln. beschikbaar voor de realisatie van circa 22 sociale huurwoningen. Kavel Vastgoed heeft in een schriftelijke onderbouwing aangegeven, dat alsdan een bijdrage van € 1.7 mln. benodigd is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een provinciale subsidie van € 7500,- per sociale huurwoning slechts een geringe tegemoetkoming in de kosten is.

Ad 2. Bij scenario 2, zijnde een financiële bijdrage van de gemeente voor het toevoegen van 22 sociale huurwoningen, dient het plan te worden aangepast om het bouwplan te kunnen splitsen in twee aparte eigendoms- en beheers units voor de scheiding van de sociale component en de boven-

sociale component. Daarnaast moeten vanwege de programma- en planwijzigingen opnieuw gesprekken worden gevoerd met de verschillende eigenaren in het plangebied. Het risico dat partijen afhaken en de planontwikkeling (wederom) veel tijd in beslag gaat nemen is groot. Tot slot is ons college van mening dat een investering ter grootte van € 1,5 – 2 mln. beter kan worden ingezet op een locatie / ontwikkelgebied waar met dit geld veel meer sociale huurwoningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

Indien de raadscommissie met het onder 1. en 2. genoemde niet instemt, zal ons college dit aan de projectwikkelaar melden met de vraag of het plan wordt aangepast of dat de startovereenkomst kan worden beëindigd. Mogelijkerwijs overweegt de projectontwikkelaar een claim bij de gemeente in te dienen.

Er is een gerede kans dat alle partijen weer terug bij af zijn. Alsdan is de vraag of een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied binnen afzienbare tijd nog wel van de grond gaat komen. Wellicht wordt dan uitsluitend per perceeleigenaar gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden en is de kans dat hier sociale / goedkope huurwoningen worden gerealiseerd zeer klein.

VERVOLG

Op basis van de reactie van de raad maakt het college de afweging met betrekking tot het definitieve besluit over het woningbouwprogramma voor de locatie Palsgraaf.

In het geval de afweging leidt tot instemming met het gewijzigde woningbouwprogramma wordt het plan aansluitend door de ontwikkelaar uitgewerkt. Zodra het ontwikkelplan voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden wordt een anterieure overeenkomst opgesteld en wordt het plan door een collegebesluit in procedure gebracht op basis van de wijzigingsbevoegdheid.

In het geval het college naar aanleiding van de raadsconsultatie besluit niet in te stemmen met het gewijzigde woningbouwprogramma zal het overleg met de ontwikkelaar worden vervolgd. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat de ontwikkelaar met een bijdrage van de gemeente een nieuw plan maakt met circa 22 sociale huurwoningen, deel uitmakend van het woningbouwprogramma, of dat de ontwikkelaar de planontwikkeling staakt.

De raad wordt geïnformeerd over het definitieve besluit van het college en het vervolgproces.

BIJLAGE

1. Overzicht varianten woningbouwprogramma's Palsgraaf

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte

BIJLAGE 1: WEERGAVE WONINGBOUWPROGRAMMA'S

Programma's ontwikkelaar:	Huur*			Koop*			Tot.
	gk	md	d	gk	md	d	
Programma Kavel 21-1-2020	4	50	22				76
Programma Kavel aangepast (aug 2020)	4		33	4	24		65
Alternatieve programma's:							
Programma incl sociale huur Wooncompas	25				Ca. 50		75
Programma incl sociale huur (Kavel)	22**		37		14		73

Gk: goedkoop, md: middelduur, d: duur

*de precieze prijzen zijn nog niet bekend waardoor nog niet zeker is welke aantallen in categorie middelduur of duur vallen

** sociale huurwoningen worden in het "koop-blok" gerealiseerd

Goedkoop huur: < € 752,33

Middelduur huur: € 752,33 - € 1150,-

Duur huur: > € 1150,- (dure huur hoog > € 1.450,-)

Goedkoop koop: < € 180.000,-

Middelduur koop: € 181.000,- - € 250.000,-

Dure koop: > € 250.000,- (dure koop hoog > € 400.000,-)

Inkomensgroep	Inkomen 2021	Koopcategorie	Koopprijs 2021	Huurcategorie	Huurprijs 2021
Laag	< €40.024*	Sociale koop	< €181.000*	Sociale huur	< €752,33*
Midden 1	€40.024*-€44.655*	Middeldure koop 1	€181.000*-€200.000	Middeldure huur 1	€752,33*-€850
Midden 2	€44.655*-€55.000	Middeldure koop 2	€200.000-€250.000	Middeldure huur 2	€850-€1.060*
Hoog 1	€55.000-€65.000	Dure koop 1	€250.000-€325.000*	Dure huur 1	€1.060*-€1.250
Hoog 2	€65.000-€75.000	Dure koop 2	€325.000*-€400.000	Dure huur 2	€1.250-€1.450
Hoog 3	> €75.000	Dure koop 3	> €400.000	Dure huur 3	> €1.450
	Betaalbare koop volgens WBI				
	Betaalbare huur volgens WBI				
*	Vastgesteld door rijk of regio				