



Voorstel

Onderwerp: Woningbouw 'Hof van Poortugaal'	College van burgemeester en wethouders 7 november 2023	Zaaknummer 915890
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de financiële aspecten van de woningbouw Hof van Poortugaal en in verband daarmee een krediet beschikbaar te stellen van € 2.310.000,-- voor de aanleg van de ontsluitingsweg van de nieuwe wijk en daarmee de haalbaarheidsstudie af te ronden.

2. In verband met een langere doorlooptijd € 116.000,-- voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter dekking van de gemeentelijke plankosten.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 2 oktober 2023 is door uw raad de Ontwikkelstrategie voor woningbouw op de locatie “Hof van Poortugaal” van Parnassia Groep/Antes vastgesteld. Eerder was in februari 2023 door uw raad al de nota van uitgangspunten vastgesteld.

Met het vaststellen van de ontwikkelstrategie op 2 oktober 2023 heeft u o.a. gekozen voor:

- Uitwerking van de haakse variant van de ontsluitingsweg
- Uitwerking van de in de ontwikkelstrategie genoemde uitgangspunten van het woningprogramma

Met dit voorstel leggen wij de financiële aspecten van het marktinitiatief van de woningbouwontwikkeling aan u voor. Dit ter afronding van de haalbaarheidsfase en vooruitlopend op het sluiten van de anterieure overeenkomst met PG/Antes over de volgende fase van de ontwikkeling. In het raadsvoorstel, waarover uw raad op 2 oktober 2023 heeft besloten, hebben wij melding gemaakt van het feit dat de financiële haalbaarheid nog niet helemaal was uitgewerkt. In een geheime bijlage hebben wij u de stand van zaken van dat moment geschetst.

Onderdeel van het terugdringen van het tekort is het wettelijk verplichte verhalen van de kosten van de aanleg van de ontsluitingsweg op PG/Antes op basis van het in de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid beginsel (PPT). Het betreft 65% van de kosten van de aanleg van de weg, zodat er voor de gemeente 35% overblijft.

Een ander element om het tekort op de businesscase terug te brengen was op basis van een nog te ontwerpen verdeelsleutel uit de Reserve betaalbare en bereikbare woningen middelen beschikbaar te stellen. Hiervoor is een door de raad vastgestelde verordening noodzakelijk. In een separaat voorstel treft u deze verordening aan.

Het dan nog resterende tekort blijft ten laste van PG/Antes. In de brief van 12 oktober 2023 heeft de bestuurder Vastgoed PG dit schriftelijk bevestigd. U treft deze brief als geheime bijlage 1 aan. De financiële afspraken maken ook onderdeel uit van de anterieure (vervolg)overeenkomst met PG/Antes. Het college verwacht op 12 december 2023 over deze overeenkomst een besluit te kunnen nemen. Wij zullen u voorafgaand aan de raadsvergadering van 18 december 2023 van dit besluit op de hoogte stellen.

Tot slot dienen de eerdergenoemde raadsbesluiten als basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Op dit moment wordt door PG/Antes en de gemeente nog aan dit stuk gewerkt. De verwachting is dat het college eveneens op 12 december 2023 een besluit kan nemen over het voornemen tot vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Ook hierover zullen wij u voorafgaand aan de raadsvergadering van 18 december 2023 informeren. Verder leggen wij het ontwerp bestemmingsplan nog voor het einde van het jaar ter inzage. Op die manier ontstaat geen vertraging in de ruimtelijke procedures door de invoering van de Omgevingswet. In een later stadium wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Op basis van de nota van uitgangspunten en ontwikkelstrategie woningbouw mogelijk maken op het Hof van Poortugaal door middel van het dekken van de gemeentelijke bijdrage aan de ontsluitingsweg en door het inzetten van de reserve Betaalbare en bereikbare woningen.

Argumenten

1.1 *De financiële haalbaarheid en kostenverdeling is duidelijk*

De haalbaarheidsfase kan daarom worden afgerond. Na het raadsbesluit van 2 oktober 2023 is met PG/Antes onderhandeld over de financiën van het marktinitiatief van de woningbouwontwikkeling en de verdeling van kosten over beide partijen. Een belangrijke conclusie is dat de inzet van de gemeente op een budgetneutrale ontwikkeling, zoals benoemd in de intentieovereenkomst, niet volledig haalbaar is gebleken. Dit komt met name door de wettelijke bepalingen die de kostenverdeling tussen de gemeente en PG/Antes bepalen ten aanzien van de ontsluitingsweg. De weg komt namelijk niet alleen ten goede aan de woningen op het Hof van Poortugaal, maar ook aan woningen in een bredere omgeving. In de inleiding hebben wij al aangegeven dat de kosten voor 35% ten laste van de gemeente komen en voor 65% ten laste van PG/Antes.

Daarnaast hebben de gemeente en PG/Antes de mogelijkheden onderzocht om voor de woningbouwontwikkeling een aanvraag in te dienen voor subsidie in de vorm van Woningbouw Impulsgelden. De 6^e tranche van deze regeling gaat eind 2023 open. Uit het onderzoek is gebleken dat subsidie aanvragen alleen mogelijk is voor het beperken van een publiek tekort (in het geval van de gemeente de ontsluitingsweg). Gebleken is dat de eventuele subsidie niet opweegt tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor het indienen van de aanvraag.

Tot slot verwijzen wij u voor de inzet van de reserve sociale en bereikbare woningen naar het separate raadsvoorstel.

1.2 Voor de ontsluiting van de wijk is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk.

Met het raadsbesluit van 2 oktober 2023 is gekozen voor de zogenaamde haakse variant van de ontsluiting. Voor deze variant is het benodigde krediet op een hoofdlijn berekend op € 2.310.000,-. In dit krediet zijn naast het aankopen van de gronden ook meegenomen de kosten van herplanten van groen en engineering. De jaarlasten in het zogenaamde 10 jaren perspectief van 4 september 2023 zijn op het gevraagde krediet gebaseerd.

Bureau Goudappel heeft een (ruimtelijke) 'nadere uitwerking verkeer en ontwerp' opgeleverd, maar een meer gedetailleerde kostenraming is er in dit stadium nog niet. Een dergelijk tijdrovend en kostbaar proces komt pas in de volgende fase van het traject aan de orde als de anterieure overeenkomst met PG/Antes is gesloten, waarvan ook de verdeling van de kosten tussen beide partijen onderdeel uitmaakt. Mochten de kosten hoger uitvallen (er is sprake van een bandbreedte van 40%), dan leggen wij een aanvullende kredietaanvraag aan u voor.

1.3 De aanleg van (ontsluitings-)wegen is primair een gemeentelijke taak.

Kosten voor nader onderzoek evenals de (geraamde) kosten voor de aanleg van de weg zelf, zullen op basis van de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit, toerekenbaarheid) uit de Wet Ruimtelijke Ordening moeten worden verhaald moeten worden op de ontwikkelende partij. De berekeningen ten aanzien van de verwachte verkeersbewegingen geven aan dat het te verhalen deel van de aanlegkosten 65% bedraagt. Er blijft dan 35% van de kosten voor de gemeente over. Op die manier heeft de gemeente met een beperkte bijdrage een goede oplossing voor de ontsluiting van de wijk.

2.1 De uitvoering van de intentieovereenkomst is twee keer verlengd.

De intentieovereenkomst die in 2021 is gesloten met PG/Antes is tot tweemaal toe verlengd. De laatste keer tot 31 december 2023. In verband met de langere doorlooptijd waarin extra onderzoeken zijn gedaan naar aanleiding van uitkomsten uit het participatietraject en verkeersonderzoeken zijn er extra plankosten gemaakt die deels verhaal kunnen worden op PG/Antes. Deze kosten zijn voor een bedrag van € 163.000,- opgenomen in de 2e Tussenrapportage 2023. Het betreft nu nog een bedrag van € 116.000,- tot eind 2023. Voor de volgende fase van het traject wordt een anterieure overeenkomst gesloten met PG/Antes, waar een verdeling van de kosten tussen de gemeente en PG/Antes onderdeel van uitmaakt. Een totaaloverzicht van de kostenoverschrijding sinds het eerste kwartaal van 2022 is opgenomen in bijlage 2.

Overleg gevoerd met

Planeconoom
Projectleider
Parnassia Groep/Antes

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen worden bepaald in de anterieure overeenkomst, die op 12 december 2023 in het college kan worden behandeld.

Financiën

De financiële aspecten zijn in de beslispunten en de argumenten benoemd.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Voor dit voorstel is geen sprake van specifieke communicatie/participatie. Wel wordt het concept-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Geheim Bijlage 1 brief PG Antes 121023 .pdf
2. Bijlage overzicht plankosten Hof van Poortugaal.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Woningbouw 'Hof van Poortugaal'	Gemeenteraad: 5 februari 2024	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de financiële aspecten van de woningbouw Hof van Poortugaal en in verband daarmee een krediet beschikbaar te stellen van € 2.310.000,-- voor de aanleg van de ontsluitingsweg van de nieuwe wijk en daarmee de haalbaarheidsstudie af te ronden.

2. In verband met een langere doorlooptijd € 116.000,-- voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter dekking van de gemeentelijke plankosten.
