

RAADSVORSTEL

Onderwerp: zoeklocaties sociale woningbouw		Agendapunt:
Commissie: beraad en advies Ruimte		e-mailadres opsteller:
Portefeuillehouder: M. Goedknecht		openbaar
BBVKenmerk: 1095109	Raadsvoorstelnr.: 1095112	Raadsbesluitnr.: 1095737

ONDERWERP

Zoeklocaties sociale woningbouw

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het college opdracht te geven de planvorming op te starten voor de locaties:
 - i. Essendael – 60 tot 80 sociale woningen
 - ii. Portland – 15 tot 30 sociale woningen
 - iii. De Meijlle – 10 tot 20 sociale woningen
 - iv. Sonneheerdt – 15 tot 30 sociale woningen
 - v. Basita – 15 tot 30 sociale woningen
 - vi. Omloopseweg inbreiding minimaal twee velden – 30 tot 50 sociale woningen
 - vii. Mariput – 50 tot 80 sociale woningen
 - viii. Poortugaal West – 30 tot 50 sociale woningen
 - ix. Zwaardijk – 20 tot 50 tijdelijke sociale woningen
2. Het gezamenlijk financieel resultaat - inclusief de risico's - van de locaties i. t/m ix. vast te stellen op minimaal budgetneutraal.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor locaties i. t/m ix. van € 100.000,-.
4. Het voorbereidingskrediet te dekken uit de reserve voorbereidingskredieten als onderdeel van de reserve Ontwikkelpjecten en bij vaststelling van de grondexploitaties dan wel de startovereenkomst deze kosten ten laste te brengen van het betreffende project.

INLEIDING

Op 10 mei spraken wij met u over de procesaanpak om te komen tot de extra uitbreiding van sociale woningvoorraad in de periode 2016-2020. Dit in verband met huisvestingsbehoefte woningzoekenden vanuit de eigen gemeente en de verplichte huisvesting vergunninghouders. Er wordt gezocht naar locaties voor in totaal 200 tot 250 sociale woningen (raadsvoorstel 1086991). Als uitwerking van dit voorstel treft u bijgaand een analyse (quickscan) aan van het oplossend vermogen van de diverse zoeklocaties. Op basis van de quickscan, het overleg met de woningbouwverenigingen, de eigenaren en de provincie komen wij - binnen het kader van de vastgestelde procesaanpak - tot de locaties i. t/m ix. De locaties die nu in beeld zijn bieden ruimte voor circa 250 tot ruim 400 sociale woningen. Niet alle locatie zullen dus (geheel) benut gaan worden.

BEOOGD EFFECT

Uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de periode 2015-2020 als structurele oplossing voor de huisvestingsopgave voor urgent woningzoekenden en de - van rijkswege verplichte - huisvestingsopgave voor vergunninghouders. Om de sociale huisvestingsopgave minimaal budgetneutraal te kunnen realiseren worden daar waar nodig koopwoningen gerealiseerd als kostendrager. Met dit voorstel wordt beoogd de reikwijdte voor de ruimtelijke mogelijkheden (ruimtelijk kader) en de bandbreedte van het financieel resultaat (financieel kader) vast te stellen, waarbinnen het college de huisvestingsopgave dient uit te werken.

ARGUMENTEN

1.1 De locaties bieden gezamenlijk voldoende programmaruimte en flexibiliteit

Als we het potentiële sociale programma voor de permanente woningbouwlocaties i. t/m viii. bij elkaar optellen, komen we op een toevoeging van tussen de 225 en 370 sociale woningen, exclusief de 20 tot 50 tijdelijke woningen op de locatie Zwaardijk. Daarmee kan de geprognostiseerde extra behoefte aan sociale woningen in de periode 2016-2020 behaald worden (zie raadsvoorstel 1086991). De locatie Zwaardijk houden we achter de hand voor de realisatie van tijdelijke woningen, mochten er bij de toewijzing in de bestaande voorraad of bij de realisatie van extra sociale woningen onverhoopt te veel kinken in de kabel komen. Daarmee hebben we voldoende potentieel aan programma om flexibel in te spelen als onderhandelingen dreigen vast te lopen of er zich anderszins vertragingen voordoen. Een zeker overschot in programma is ook belangrijk om te kunnen sturen op risico's tijd en financiën (zie ook argument 2.2)

1.2 Potentie van locatie voor permanente sociale woning is leidend

We benaderen alle locaties – behalve Zwaardijk – als locaties voor permanente woningbouw. Dit omdat woningbouwverenigingen/corporaties hebben aangegeven slechts in tijdelijk te willen/kunnen investeren als daar ook permanent woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Voor de locatie de Meijlle wordt door de woningcorporatie ook onderzocht of dit gebouw te transformeren is naar reguliere sociale woningen.

1.3.i. De ontwikkelaar koppelt Essendael, Portland en inbreiding Omloopseweg aan elkaar

De ontwikkelaar (BPD) ziet verlies aan programma in de vrije sector gecompenseerd worden op de inbreidingslocatie Omloopseweg. BPD geeft daarbij ook aan, dat het opnemen van extra sociale woningen in Portland een grotere financiële consequentie heeft dan het opnemen van extra sociale woningen in Essendael (zie ook kanttekening 1.1).

1.3.iii. Woonvisie onderzoekt diverse mogelijkheden

Voor de locatie de Meijlle worden diverse mogelijkheden onderzocht. Naast de inzet voor tijdelijke huisvesting voorafgaand aan sloop/nieuwbouw wordt ook onderzocht of de bestaande school getransformeerd kan worden naar circa 10 appartementen die als reguliere woningen in exploitatie genomen kunnen worden.

1.3.iv. Sonneheerdt en Basita strijden onderling om voorrang

Woonvisie schat in, dat zij een afweging zullen maken tussen Sonneheerdt en Basita afhankelijk van snelheid en prijs. Ook is een scenario denkbaar, dat beide locaties afvallen omdat andere locaties voldoende soelaas bieden. Dit is een belangrijk voordeel voor de onderhandelingspositie van Woonvisie (zie ook argument 2.2.). Bij Sonneheerdt wordt een mix met een beperkt deel koop niet uitgesloten. De locatie is misschien wel te luxe voor alleen sociaal programma, aldus Woonvisie. Een gemengd programma kan ook bijdragen aan het draagvlak voor deze locatie.

1.3.vi. Inbreiding Omloopseweg biedt mogelijkheid compensatie

Vanwege contractuele afspraken onder de exploitatie(s) van de locatie Essendael (eventueel Portland) is er een gerede kans dat er locaties nodig zijn voor de compensatie van het verlies aan vrije sector programma binnen voorgenoemde woningbouwlocaties. In eerste instantie komt de inbreiding – want binnen bestaand stedelijk gebied – op de locatie Omloopseweg daarvoor in aanmerking. Het omzetten van twee velden kan door toepassing van kunstgras naar verwachting net wel of net niet opgevangen worden binnen het bestaande sportpark. Als het omzetten van twee velden onvoldoende blijkt, onderzoeken we of dit programma ook deels kan landen op andere locaties zoals Sonneheerdt en Poortugaal-west. Als deze drie locaties onvoldoende compensatiemogelijkheden bieden moet vervolgens gedacht worden aan het omzetten van meer dan twee voetbalvelden naar woningbouw. Om die reden spreken we over inbreiding op minimaal twee velden. Naarmate er meer velden omgezet moeten worden naar woningbouw, wordt de resterende ruimte binnen het sportpark in toenemende mate knellend. Op dat moment moet er ook gekeken worden naar het (deels) verleggen van de sportbestemming buiten het bestaand stedelijk gebied. Daartoe is overleg met de provincie noodzakelijk in het kader van de motivering/toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking.

1.4.vii. Poortugaal-west als alternatief Mariput

Naarmate Mariput onvoldoende (snel) oplossing biedt zal extra ruimte voor sociaal programma gevonden moeten worden. Daarvoor komen in eerste instantie Poortugaal – west en in tweede instantie De Omloop in beeld als zoeklocatie voor extra sociaal programma.

1.4.viii. Poortugaal-west als uitloop

Indien er ruimtelijke maatregelen getroffen worden in relatie tot het toekomstig A4-tracé heeft de locatie Poortugaal-west potentie voor een gemengd programma van 200 tot 300 woningen. Dit betreft echter een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied, waar een zware motivering/toetsing geldt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent niet alleen afstemming met provincie, maar ook met buurgemeenten over het te realiseren programma met het oog op het zoveel mogelijk voorkomen van overprogrammering / onderlinge concurrentie tussen gemeenten. Dit heeft dan uiteraard vooral betrekking op het programma in de vrije sector.

1.4.ix. Ook voorbereiden planvorming locatie Zwaardijk

Wij stellen voor om de locatie Zwaardijk weliswaar achter de hand te houden, maar wel planologisch voor te bereiden om die locatie zo spoedig mogelijk in te kunnen zetten als er bij toewijzing in de bestaande voorraad door de woningbouwverenigingen of nieuwbouw op de permanente locaties te veel kinken in de kabel komen. Dit is de enige locatie waar tijdelijke woningen (prefab units) beoogd

zijn voor huisvesting. Als deze oplossing aan de orde komt, dan moet vanuit een rendabele exploitatie gedacht worden aan een periode van minimaal 7 (verwachte terugverdienperiode) en 10 jaar. De locatie Zwaardijk heeft een grote milieubelasting door de korte afstand tot de Groene Kruisweg en de metrobaan. Voor tijdelijke woningen levert dit geen problemen op, maar de milieubelasting maakt deze locatie in grote mate ongeschikt voor permanente woningbouw. Bovendien vinden wij de locatie vanuit woonkwaliteit ongewenst.

2.1 Financieel kader in relatie tot sociale opgave en uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Via de financiën is er een relatie tussen de aanleiding van de opgave (sociale woningbouw), het te verwachten financiële resultaat en de uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied. Het college denkt daarbij aan een inzet op een gezamenlijk financieel resultaat van de locaties i. t/m ix. dat - inclusief de risico's - minimaal budgetneutraal uitpakt. Gezien de dynamiek van woningbouwprojecten zal het daadwerkelijke resultaat binnen een bepaalde bandbreedte liggen. Het college vindt het wenselijk een indicatie van deze bandbreedte als financieel kader mee te krijgen van de raad voor de verdere uitwerking van de opgave. Wij geven daarbij in overweging, dat een te forse winst als randvoorwaarde of een volledige uitsluiting van een beperkt negatief financieel resultaat, het overleg met woningbouwvereniging en provincie zal bemoeilijken. We stellen voor om het uitgangspunt, dat het gezamenlijk financieel resultaat van de locaties i. t/m ix. minimaal financieel neutraal uit moet pakken, te vertalen in een aan te houden buffer om tegenvallers op te kunnen vangen (zie verder financiën).

2.2 Een overschot in programma is belangrijk om te kunnen sturen op risico's tijd en financiën

Een zeker overschot in programma maakt dat er nog wat te kiezen valt indien er zich problemen voordoen met betrekking tot een locatie. Het effect van competitie tussen de verschillende locaties op het aspect realisatiesnelheid en financiën is een niet onbelangrijk aspect in het sturen op tijd en financiën. Om die reden bepleiten we richting zowel de raad als de provincie om het ruimtelijk en financieel kader niet te knellend vast te stellen, omdat schaarste in oplossingen een negatief effect heeft op de realisatiesnelheid en het financieel resultaat. Anderzijds mag van het college verwacht worden dat zij binnen de gestelde kaders niet lichtvaardig omgaat met een verschuiving in het programma tussen de verschillende locaties.

KANTTEKENINGEN

1.1 Sociaal programma toevoegen in Portland leidt naar verwachting tot een groter ruimtebeslag
BPD geeft aan, dat toevoeging van sociaal programma in Portland een groter negatief effect heeft op het financiële resultaat dan toevoeging van sociaal programma in Essendael. BPD stelt zich op het standpunt dat dit vanuit de onderliggende contracten betekent, dat extra sociale woningbouw in Portland leidt tot een grotere ontwikkelclaim / aanspraak op compensatie in de vorm van te bouwen koopwoningen dan toevoeging van extra sociaal programma in Essendael. Als er voor toevoeging van sociaal programma in Portland wordt gekozen, leidt dit volgens BPD dus tot een groter ruimtebeslag voor koopwoningen. Deze extra ruimte zal gevonden moeten worden op de locatie Sonneheerdt, de locatie Poortugaal-west of de locatie Omloopseweg.

1.2 Sociaal programma toevoegen in Portland geeft een betere balans tussen huur/koop.

Naast het financiële en het ruimtelijke argument, kan ook naar voren gebracht worden dat de balans tussen huur en koop in de 'drie kernen' belangrijk is. Een afweging kan zijn om te stellen dat de grotere financiële en ruimtelijke consequenties voor Portland verdedigbaar zijn, omdat daarmee Portland ook een aandeel levert in het sociaal programma en er in binnen Essendael /de Omloop niet een te groot sociaal cluster ontstaat.

1.3 Inzet locatie Zwaardijk met oog op passende toewijzing en draagkracht

Woningbouwvereniging Poortugaal geeft aan dat zij in toenemende mate moeite hebben met het koppelen van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders) aan vrijkomende woningen vanwege de (interne) regels voor passend toewijzen aan vergunninghouders (niet te groot/duur) en draagkracht van een straat (niet een te grote concentratie vergunninghouders). Met andere woorden een beperkt deel van het bezit van de woningbouwvereniging Poortugaal is passend bij het 'aanbod' van vergunninghouders en het bezit dat wel passend is, bevindt zich in een beperkt aantal straten. Indien de samenstelling van het 'aanbod' aan vergunninghouders niet veranderd – bijvoorbeeld meer gezinnen door actieve inzet van IND (Immigratie- en Naturalisatie Dienst) op gezinshereniging – kan het scenario zich voordoen dat de Woningbouwvereniging Poortugaal de gemeente verzoekt de locatie Zwaardijk in exploitatie te nemen voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders om de (interne) beleidsregels voor het permanente bezit te kunnen blijven volgen. Eerste berekeningen geven aan, dat de exploitatie van tijdelijke huisvesting op de locatie Zwaardijk vanaf zeven jaar rendabel is.

1.4.i. Als compensatie voor Essendael/ Portland ligt De Omloop voor de hand, maar is geen automatisme.

Er zal extern getoetst moeten worden of gemeente/BPD reële financiële afspraken met elkaar maken.

1.4.iii Na de reguliere exploitatie ziet Woonvisie eerder koop dan sociaal programma gerealiseerd worden op de locatie De Meijlle.

OVERLEG GEVOERD MET

Woningbouwverenigingen, eigenaren, BPD, communicatie, juridisch advies. De quickscan is opgesteld door een extern adviesbureau waarbij de disciplines ro-jurist, stedenbouw, planeconomie en milieu ingeschakeld zijn.

FINANCIËN

Vorbereidingskrediet

Op basis van een globale kostenraming is voor het opstarten van de planvorming voor de locaties i. t/m ix. een voorbereidingskrediet van € 100.000,- nodig. De inzet is om de planvorming voor de zeven locaties met dit voorbereidingskrediet te brengen tot op het punt dat er een grondexploitatie geopend kan worden of een startovereenkomst met de ontwikkelende partij getekend kan worden. Naar verwachting is dit voldoende om de voorbereiding van de projecten in de 2e helft van 2016 ter hand te nemen. Daarbij gaan we er wel vanuit dat er voor Essendael en Portland al spoedig na de

zomervakantie een grondexploitatie kan worden vastgesteld. Voor de overige locaties moet dit voorbereidingskrediet voldoende zijn om in de 2e helft van 2016 tot een definitieve go/no go te komen. Het voorstel is om – conform de standaard werkwijze voor projecten - het voorbereidingskrediet te dekken uit de reserve voorbereidingskredieten als onderdeel van de reserve Ontwikkelpjecten. Bij vaststelling van de grondexploitaties dan wel de startovereenkomst worden deze kosten ten laste gebracht van het betreffende project. Bij een no go zullen de gemaakte kosten ten laste gebracht worden van de reserve voorbereidingskredieten.

Risico's en financieel resultaat

In deze fase is er nog niet genoeg informatie over kosten en opbrengsten om bedragen te koppelen aan het te verwachten financiële resultaat. Om die reden moeten we ons in dit voorstel beperken tot een theoretische model (zie onderstaande schema) van hoe besluitpunt twee "het gezamenlijk financieel resultaat - inclusief de risico's - van de locaties i. t/m ix. vast te stellen op minimaal budgetneutraal" gelezen moet worden. In het MPOt 2016 (Essendael, OMMIJ) respectievelijk het MPO 2017 (overige projecten) zal dit principe gekwantificeerd worden.

Mee-/tegevallers t.o.v. gecalculeerd risico	Financieel resultaat
+	++
+/-	+
-	0
--	-

Als risico's meevallen (1^e regel) of naar verwachting optreden (2^e regel), dan is het resultaat in meer of mindere mate positief. Als de risico's tegenvallen, maar niet extreem, dan komt het resultaat onder de streep op nul uit. Pas als risico's maximaal optreden, wordt het resultaat onder de streep negatief. Wij geven de raad in overweging om het college voor de verdere uitwerking van de opgave een (indicatief) bedrag mee te geven voor het maximale en minimale financiële resultaat. Daarmee beschikt het college over een kader waarbinnen zij de verdere gesprekken met eigenaren, woningbouwvereniging en provincie kan aangaan.

COMMUNICATIE

Tot nu toe is gesproken met de verschillende woningbouwverenigingen, de eigenaren van de meeste locaties, de omwonenden, het COA en de provincie. In de communicatie richting de direct betrokkenen (omwonenden) samen met de woningbouwverenigingen hanteren we zo veel als mogelijk de reguliere wijze van communicatie rond projecten. De bijzonderheid in de communicatie rond dit voorstel is vooral de gecoördineerde communicatie rond de locatie i. t/m ix. Op 8 juni worden de direct betrokkenen (omwonenden en sleutelfiguren) zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd over het voorgenomen besluit om te komen tot extra sociale woningbouw. De verschillende acties om deze coördinatie goed te laten verlopen zijn opgenomen in een communicatieplanning als uitwerking van de communicatiestrategie zoals gedeeld met u bij voorstel 1086991. Raadsleden zijn uiteraard welkom op de diverse bijeenkomsten voor omwonenden.

UITVOERING

In onze planning houden we rekening met een bespreking in beraad en advies op 14 juni en een besluit over het opstarten van de planvorming voor de locaties i. t/m ix. op 20 juni. Voor de meeste projecten kan vervolgens in de periode vanaf de zomervakantie tot aan het einde van het jaar een go/no go besluit genomen worden. Het streven is om eerst in september een aangepaste grondexploitatie en aangepast bestemmingsplan voor Essendael ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

BIJLAGEN

1. Quickscan zoeklocaties sociale huisvesting (1095133)

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



Hans Cats



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)

