

## **BIJLAGE 1266162**

### **Ontwikkelingsmogelijkheden locatie De Omloop – uitwerking woningbouwprogramma en grondexploitatie**

(versie 14 september 2017 – definitief)

#### **1. Inleiding**

Vanuit de eerdere verkenningen met betrekking tot de inventarisatie van mogelijkheden voor sociale woningbouw is vanuit de bestuursopdracht “(sociale) woningbouw fase 2” de vraag gekomen om een verdiepingsslag te maken voor de benoemde 4 kansrijke locaties, zijnde Poortugaal West, Mariput, De Omloop en Essendael.

Vanwege de lopende initiatieven rondom de Omloopseweg is deze locatie voor de uitwerking in planning vooruit getrokken. Bij de uitwerking is voor gekozen om te kijken naar een variant waarbij een percentage van 30/70 wordt aangehouden met betrekking tot de verhouding sociaal en vrije markt. In paragraaf 2 wordt een korte toelichting gegeven op de uitwerking. En in paragraaf 4 een korte conclusie van de uitwerking.

Zoals ook in de uitgangspunten is aangegeven is van belang hoe de nu geschetste invulling aansluit bij de Woonvisie 2016 – 2025, woningbehoefte onderzoek/indicatie, de dialooggroep Omloopseweg en ook de reeds eerder gemaakte schetsen en berekeningen ten tijde van de eerste verkenning sociale woningbouw. In paragraaf 3 wordt aansluiting per onderwerp apart toegelicht.

Het is van belang om duidelijk aan te geven welke uitgangspunten/voorwaarden zijn meegenomen. In nadere toelichting moet ook worden aangegeven hoe is omgegaan met analyse en concretisering van de (lokale) woningbehoefte, Woonvisie en advies van de dialooggroep Omloopseweg.

In paragraaf 3 wordt de uitwerking nader toegelicht. De uitgangspunten/voorwaarden voor de uitwerking zijn de volgende:

1. Looptijd van de ontwikkeling wordt gesteld op 7 jaar, circa 2 jaar voorbereiding en 5 jaar uitvoering;
2. Geen waardering van het hergebruik van de bestaande inrichting (kunstgrasvelden, lichtmasten, verharding);
3. Rekening gehouden met watercompensatie binnen plangebied, echter aanvullende afspraken zullen daarover gemaakt moeten worden vanwege de verhouding groen en water;
4. Als boekwaarde van de huidige locatie is een bedrag van € 400.000,-- opgenomen;
5. Aansluiting gezocht bij alternatief 2 van de dialooggroep Omloopseweg;
6. In plankosten zijn ook de kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan opgenomen;
7. In de berekeningen is rekening gehouden met planschade;
8. In de berekeningen is zijn posten voor duurzaamheidsmaatregelen opgenomen die aansluiten bij de Woonvisie 2016 – 2025. Deze zijn als volgt opgebouwd voor een woning in de vrije markt is een bedrag van € 8.000,-- opgenomen als zowel kosten als opbrengsten, voor een sociale woning is een bedrag opgenomen van € 10.000,-- aan kosten en geen opbrengsten;
9. In het totaal resultaat zijn geen kosten opgenomen voor de verplaatsing en realisatie van een nieuw sportcomplex;

10. Met betrekking tot levensbestendig bouwen, als aspect vanuit de Woonvisie, is er vanuit uitgegaan dat dit voor de ontwikkeling als norm zal worden genomen, dus niet zal leiden tot extra kosten voor zowel de vrije markt als voor de sociale woningen;
11. De conclusies uit het recente verschenen concept werkdocument “actualisatie Woningstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020” zijn niet opgenomen in de uitwerkingen;
12. Voor de analyse en concretisering (lokale) woningbehoefte is uitgegaan van de meeste recente gegevens die zijn verkregen vanuit lopende markt acties op diverse locaties in de gemeente Albrandswaard en omgeving en bewegingen op de sociale woningmarkt. Het is aan de initiatiefnemer om later t.b.v. de programmatische onderbouwing een woningbehoefteonderzoek te doen.

## **2. Samenvatting Uitwerking**

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden van ontwikkeling van de locatie De Omloop is er voor gekozen om een variant uit te werken met de verhouding van 30/70 sociaal / vrije markt.

Vanuit die insteek kan de uitwerking als volgt worden samengevat:

Dichtheid	Sociaal	Aantal woningen	Aantal woningen sociaal
45,3%	30%	253	76

Bovenstaand overzicht geeft aan dat het percentage uitgeefbare m<sup>2</sup> niet heel hoog is, het grootste deel van de groene ruimte is echter geconcentreerd op twee plekken (langs de bestaande wijk Essendael en langs de Essendijk). Dit zorgt er voor dat er sprake is van een meer stedelijke gevoel in het centrum van de locatie, maar ook echt een landschappelijk gevoel aan de buitenranden.

In de uitwerking is in het dure segment rekening gehouden met circa 50 2<sup>1</sup> woningen. Op dit moment is daar een duidelijke vraag voor uit de markt.

## **3. Toelichting ontwikkeling in relatie tot Woonvisie, Dialooggroep, Woningbehoefte, Inventarisatie**

Belangrijk in het kader van deze ontwikkeling is om te zien hoe de nu geschetste uitwerking ook aansluit op de Woonvisie 2016-2025, Woningbehoefte onderzoek/indicatie, de dialooggroep Omloopseweg en de eerder gemaakte inventarisatie met betrekking tot sociale woningbouw van september/oktober 2016. In deze paragraaf wordt per onderwerp de uitwerking nader beschouwd.

### Woonvisie 2016 -2025

Samengevat zijn de belangrijkste elementen uit de Woonvisie, doorstroming, duurzaamheid en ook levensbestendigheid. Met betrekking tot levensbestendigheid gaan wij ervan uit dat deze in de gehele ontwikkeling door welke ontwikkelende partij ook zonder meerkosten zal dienen te worden meegenomen, aangezien de normering dit al aangeeft.

Op het onderdeel doorstroming dient vooral gekeken te worden naar de differentiatie in de opbouw van het programma, zodat de totale ontwikkeling aansluit bij de prioriteit, die vanuit de Woonvisie wordt gelegd bij de diverse doelgroepen. De uitwerking sluit aan op de prioriteit voor de volgende doelgroepen:

1. Startende en terugkerende jonge gezinnen – aanbod in de categorie middeldure koopwoningen is circa 85;

2. Doorstromers vanuit sociale huurwoningen – hiervoor geldt een gelijk aanbod als genoemd onder punt 1. Door differentiatie in de verkoopprijs ontstaat aanbod dat past bij mensen die uit hun huur huis “groeien” qua inkomen;
3. Inwoners in de laagste inkomensgroepen – aanbod van sociale huurwoningen en appartementen;
4. Particuliere initiatiefnemers – voldoende ruimte in het dure segment voor ontwikkeling van eigen initiatieven op zowel vrije kavels dan wel de ruimte die ontworpen is voor 2<sup>1</sup> woningen.

Het ontwerp biedt voldoende ruimte om ook de andere geprioriteerde doelgroepen te kunnen bedienen, echter is dit kan nu nog niet in detail worden uitgewerkt.

En ander onderdeel van de Woonvisie is de duurzaamheid. Zoals is aangegeven bij de uitgangspunten is ook een post duurzaamheidsmaatregelen toegevoegd. Hierbij is het uitgangspunt, dat de duurzaamheidsmaatregelen voor de vrije markt nu nog extra kosten zijn, maar ook in de verkoop van de woningen kunnen worden terugverdiend. Bij sociale woningbouw is dit ook wel het streven door het verder invullen van de prestatieafspraken met de woningbouwcoöperaties, echter zolang dit nog niet zo ver is, zijn deze maatregelen als kostenpost opgenomen. De meerkosten (verschil tussen markt en sociaal) van de maatregelen ligt hem in de inschatting van inkoop en volume voor deze investeringen.

#### Woningbehoefte onderzoek / indicatie woningbehoefte

Zoals in de uitgangspunten is aangegeven heeft er geen volwaardig onderzoek naar de woningbehoefte plaatsgevonden. De initiatiefnemer doet t.z.t. een woningbehoefte-onderzoek t.b.v. de programmatische onderbouwing.

Daarnaast is er in dit stadium voldoende informatie beschikbaar binnen de gemeente als het gaat om ontwikkelingen in de markt en vanuit de contacten met woningbouwcoöperaties. Deels aansluitend aan de Woonvisie komt naar voren dat voor de doelgroepen starters en éénpersoonshuishoudens ruimte moet worden gemaakt in de programmering. De vraag blijft daarbij wel of dit op elke ontwikkelingslocatie zou moeten dan wel meer geconcentreerd op één locatie (denk aan de optie voor meer kleinere studio's bij een eventuele ontwikkeling van Mariput).

Kijkend naar de vraag voor woningen binnen de vrije markt zien wij vooral dat de vraag naar 2<sup>1</sup> groot is, op dit moment.

*NB. Met de conclusies uit het recente verschenen concept werkdocument “actualisatie Woningstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020” is geen rekening gehouden.*

#### Dialoggroep Omloopseweg

Vanuit de inventarisatie sociale woningbouw september/oktober 2016, zijn voor de locaties die als meest kansrijk werden beoordeeld dialoggroepen opgezet. Elke dialoggroep heeft ook haar eigen advies geschreven over de invulling van de desbetreffende locatie, zo ook de Dialoggroep Omloopseweg. Door deze dialoggroep zijn drie varianten geschetst. De uitwerking, die nu gemaakt is, sluit het best aan bij variant 2 van de dialoggroep. Hierbij werd uitgegaan van een groene zone tussen de bestaande wijk Essendael en de nieuwe wijk “De Omloop”. Daarnaast werd gepleit voor een groene zone aan de rand van de Essendijk en aan de oostkant van het plangebied. Deze laatste optie is niet gehandhaafd, maar de groene zone aan de Essendijk is nu licht bebouwd door appartementen complexen die aansluiting vindt bij de ontwikkeling van Essendael.

#### Inventarisatie sociale woningbouw september / oktober 2016

In het kader van de snelle inventarisatie sociale woningbouw van september/oktober 2016 is ook al een opzet van de mogelijke invulling van de ontwikkeling gemaakt, inclusief berekeningen en

aantallen. De uitkomst van deze berekening was toen dat het resultaat bij onderverdeling van 30% sociaal op basis van een totaal invulling van 296 woningen uit kwam op aanzienlijk positief resultaat (exclusief de investering sportvelden). Dat het resultaat nu verder is verbeterd heeft te maken met het feit dat niet meer met een gemiddeld programma is gerekend en tevens dat recente marktcijfers voor de verkoop zijn gebruikt die aansluit bij de ontwikkelingen in de regio van dit moment.

#### **4. Korte conclusie van de uitwerking**

Op basis van de keuze om een programmering met verhouding 30/70 sociaal / vrije markt aan te houden en te willen voldoen aan de gestelde randvoorwaarden is De Omloop een uitstekende locatie om gevarieerd in te vullen. Daarbij is ruimte voor alle doelgroepen vanuit de Woonvisie 2016-2025 en daarbij is ook deels de aansluiting gevonden bij de wens van de dialooggroep.

Onderstaande tabel geeft het overzicht.

	Vrije markt	Sociale woningen			
Woonvisie	Starterswoningen	Mogelijkheid éénpersoons-huishoudens	Rijwoningen	Totaal	Aansluiting dialooggroep
+/+	8	12	64	76	+/-

Binnen de uitwerking zijn 12 sociale appartementen opgenomen, een aantal starterswoningen vanuit de vrije markt in een goedkoop-koopsegment en zo'n 64 sociale grondgebonden rijwoningen.