

RAADSVORSTEL

Onderwerp: Zoeklocaties sociale woningbouw.		Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: h.cats@albrandswaard.nl
Portefeuillehouders: J. de Leeuwe/M. Goedknecht		
BBVKenmerk: 1150485	Raadsvoorstelnr.: 1150489	Raadsbesluitnr.: 1150491

ONDERWERP

Zoeklocaties sociale woningbouw.

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het college opdracht te geven om de locaties Omloopseweg, Mariput (=Kruisdijk), Poortugaal-West en Essendael verder uit te werken voor woningbouw en daarbij de Woonvisie als leidraad te nemen;
2. De locaties Portlandse hoek, Basita, De Meijlle en Sonnenheerdt aan te houden als mogelijk later ontwikkelbaar voor woningbouw (periode na 2020);
3. De locatie Zwaardijk aan te wijzen als een mogelijke locatie voor tijdelijke huisvesting vergunninghouders;
4. Een integrale grondexploitatie te openen voor de zoeklocaties en daarin alle kosten en opbrengsten rechtmatig te verantwoorden;
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de integrale grondexploitatie op grond van het belang, zoals genoemd in artikel 10, lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (financieel belang van de gemeente).

INLEIDING

Het is prettig wonen in Albrandswaard. Veel Albrandswaarders willen hier blijven wonen en ook bij niet-Albrandswaarders is onze gemeente populair. Helaas is er maar een beperkt aantal sociale woningen beschikbaar. De doorstroming in deze woningcategorie is zeer beperkt. Het aanbod sluit niet altijd aan op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, zoals ouderen. Daarnaast heeft de gemeente ook een wettelijk opgelegde taakstelling voor de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders). Door al deze factoren staat de sociale woningmarkt onder druk. De gemeente heeft daarom in overleg met de woningbouwcorporaties besloten om extra sociale woningen te bouwen. Op deze manier kunnen we meer mogelijkheden bieden aan Albrandswaarders die in de gemeente willen blijven wonen en voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders.

Op 20 juni 2016 heeft uw raad besloten om voor 9 locaties binnen Albrandswaard te onderzoeken of sociale woningbouw voor 200 tot 250 woningen budgettair-neutraal realiseerbaar is binnen de periode tot 2020. De locaties zijn getoetst op de volgende aspecten:

1. Stedenbouwkundige beoordeling/verdieping;
2. Plan-economische aspecten;
3. Planologische en ruimtelijke aspecten;
4. Milieu-belastende omstandigheden;
5. Juridische aspecten;
6. Locatie-gebonden aspecten;
7. Overige aspecten.

Bij een viertal locaties is tijdens het onderzoeksproces gebleken dat een of meer van deze criteria ontwikkeling ten behoeve van sociale woningbouw duidelijk verhindert. In deze situaties hebben wij het onderzoek naar andere aspecten en het participatieproces met inwoners niet vervolgd omdat dit niet doelmatig is. Wij hebben uw raad hierover tussentijds geïnformeerd.

Wij willen op deze plaats graag het karakter van het nu gevraagde raadsbesluit verduidelijken. Dit doen wij omdat wij merken dat bewoners zich ongerust maken over deze besluitvormingsstap. Dat begrijpen wij. Immers, nog niet alle bij u, inwoners en ons levende vragen kunnen al beantwoord worden. Daar is een vervolgslag voor nodig.

Ons oogmerk bij dit voorstel is om bij de gemeenteraad te toetsen of de genoemde kansrijke locaties ook naar uw oordeel de moeite waard zijn om samen met partners en inwoners verder uit te werken en er een plan- of gebiedsontwerp voor te maken. Dat staat ons nu als eerste te doen.

Een bindende stap volgt pas later. Dat is de vaststelling van een bestemmingsplan voor de locaties door de gemeenteraad. Een proces dat met vele waarborgen is omkleed als het gaat om overleg, inspraak en zienswijzen van inwoners. Voordat we aan die bindende stap toe zijn, zijn we één of twee jaar verder.

Wat is er tot nu toe gedaan?

- Kaders

U heeft ons de volgende kaders meegegeven:

1. ruimte zoeken voor ca. 200 tot 250 sociale huurwoningen;
2. het gezamenlijk financieel resultaat van de locaties dient minimaal budgettair neutraal te zijn;
3. de ontwikkeling van de locaties moet voor 2020 kunnen starten.

- Onderzoeksproces

Voor het onderzoeksproces is een projectteam samengesteld waarin experts zitting hebben genomen om de eerder genoemde aspecten te beoordelen. Daarbij is de stedenbouwkundige beoordeling verricht door Kuiper Compagnons en is de financiële analyse door Urban Reality uitgevoerd.

Bex communicatie heeft ons geadviseerd over de opzet van het participatieproces met inwoners. Civieltechnische en juridische aspecten zijn onderzocht door onze BAR-organisatie.

In het proces is een tussenresultaat opgeleverd van het onderzoek. Aan dit tussenresultaat hebben wij de raadsinformatiebrief (1131572) gewijd. Het onderzoek levert op de samenvatting van de onderzoeksresultaten en de ontwerp grondexploitatieberekening (grex).

- Participatie

We hebben gekozen voor een proces waarin de communicatie met de gemeenteraad, de corporaties en de bewoners parallel verloopt. De gemeenteraad hebben wij geïnformeerd met een tweetal raadsinformatiebrieven (kenmerk 1131572 en 1138350) en tijdens een beeldvormende bijeenkomst op 1 november 2016.

Voor de direct omwonenden hebben wij een inloopavond georganiseerd op 8 juni in de sporthal Rhoon. Na het zomerreces hebben voor de kansrijke locaties 4 startbijeenkomsten gehouden waarop wij algemene informatie hebben verstrekt over deze locaties en het onderzoeksproces. Na de startbijeenkomsten hebben per locatie met delegaties van inwoners dialoogavonden plaatsgevonden.

De dialoogavonden monden uit in een advies aan uw raad. Hierin geven bewoners aan hoe zij in deze fase aankijken tegen de betrokken locaties.

De afgelopen maanden zijn veel bewoners rondom dit onderwerp in beweging gekomen. Dat kunnen wij ons voorstellen. Het gaat best om ingrijpende plannen in hun woonomgeving. Plannen die diverse bestaande belangen raken. Bijvoorbeeld de kwaliteit van de leefomgeving, uitzicht, groen en landschap, verkeer, eigendomsverhoudingen, bestaand gebruik, waarde van het vastgoed. Daarnaast staan de belangen van de volkshuisvesting; gemeenten en corporaties staan aan de lat voor een kwalitatief en kwantitatief voldoende woningaanbod dat aansluit op de woonbehoeften van vandaag en morgen. Hierbij richten wij ons primair op de woonbehoeften vanuit de eigen lokale samenleving.

Wij hebben op veel avonden kunnen ervaren dat wanneer wij persoonlijk in gesprek zijn met inwoners er veelal veel begrip over en weer ontstaat. Petje af voor de inwoners die, zonder tekort te doen aan de eigen gerechtvaardigde belangen, willen meedenken over de inpassing van de woningbouwplannen. Zij dragen hiermee bij aan de realisatie van hoogwaardige volkshuisvestingsbelangen in onze gemeente. Het gaat om een proces waarin we ons allemaal inspannen belangen sámen te brengen. Dit gebeurt in een constellatie waarin zij, die feitelijk een direct belang hebben bij de nieuwe woningen, veelal niet aan de gesprekstafel zitten om hun belang te bepleiten, simpelweg omdat nog niet bekend is om wie het gaat.

Wij stellen het erg op prijs wanneer de dialooggroepen nauw betrokken blijven bij het uitwerkings- en ontwerpproces van de vier locaties. Vanuit enkele dialooggroepen hebben wij het aanbod hiervoor al gekregen. Dat aanbod accepteren wij graag.

BEOOGD EFFECT

Uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de periode 2016-2020 als structurele bijdrage in de huisvestingsbehoefte van (urgente) woningzoekenden.

ARGUMENTEN

1. *Vier locaties voldoen aan de door de raad gestelde kaders*
De locaties Omloopseweg, Mariput, Poortugaal-West en Essendael zijn binnen de gegeven kaders geschikt voor het realiseren van sociale woningen. In de bijlage wordt dit nader toegelicht.
2. *Deze locaties zijn voor sociale woningbouw niet ontwikkelbaar in de periode tot 2020*
De locaties Portlandse hoek, Basita, De Meijlle en Sonnenheerdt voldoen niet aan de criteria. Een aantal locaties biedt wel perspectief op woningbouw in de duurdere categorie.
3. *We staan gesteld als de druk wordt opgevoerd*
Op dit moment verrichten we met de corporaties grote inspanningen om de taakstelling rondom de huisvesting van vergunninghouders op te lossen in de bestaande sociale woningvoorraad. Mocht dit onverhoopt onvoldoende slagen dan hebben we een tijdelijke locatie achter de hand.
Door milieubelastende omstandigheden kan deze locatie niet worden ontwikkeld voor permanente woningbouw.
4. *Een grondexploitatie geeft financieel inzicht en sturingsmogelijkheden*
Alle kosten en opbrengsten komen in één integrale grondexploitatie bij elkaar. Daarmee bevorderen we de financiële samenhang en houden we grip op vervolgkeuzes. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om financiële voordelen op de ene locatie te verevenen met de tekorten van de andere.
5. *De grondexploitatie bevat vertrouwelijke informatie*
Openbaarmaking ervan benadeelt de gemeente in zijn financieel-economische belangen. Om deze reden leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van de integrale grondexploitatie en stellen wij u voor deze geheimhouding te bekrachtigen.

Kanttekening

- 1.1 *Een nadere uitwerking en verder onderzoek is nodig om voor de vier locaties alle risico's en mogelijkheden in beeld te krijgen.*
Pas dan ligt alle relevante informatie op tafel om een bestemmingsplantraject te kunnen starten.
- 1.2 *Evenredige verdeling over de kernen is binnen de planperiode (2020) niet haalbaar*
Portland beschikt niet over een kansrijke locatie voor extra sociale woningbouw.

3. *Huidige gebruikers moeten op zoek naar vervangende huisvesting*
Op dit moment maken de scouting en de Hervormde kerk gebruik van een deel van het gebouw aan de Zwaardijk. De noodzaak tot vervangende huisvesting doet zich alleen voor wanneer de optie voor tijdelijke huisvesting van vergunninghouders onvermijdelijk wordt.

4.1 *De doorlooptijd (na 2020) schept het risico van negatieve financiële resultaten*

De projecten hebben een verschil in doorlooptijd. Vertraging hierin draagt het risico in zich van een negatief financieel resultaat met name voor de langlopende projecten.

4.2 *De eerste versie van de grondexploitatie biedt nog geen vereveningsmogelijkheden*

De kans van een integrale grondexploitatie is om eventuele winsten van kansrijke locaties te kunnen inzetten om tekorten op (een aantal) niet-kansrijke locaties op te heffen. Daarmee zouden tot op heden niet-kansrijke locaties op termijn toch kunnen bijdragen aan de ambitie om extra sociale huurwoningen te bouwen. Deze intentie hebben wij zeker. De realiteit van de eerste versie van de grondexploitatie is echter dat geprognosticeerde overschotten nog zo onzeker zijn, dat deze financiële manoeuvre nu niet verantwoord is.

Relatie met andere beleidskaders

AANSLUITING OP DE WOONVISIE

Er is een concept van de Woonvisie ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Wij zien de samenloop tussen de Woonvisie en dit voorstel als een unieke kans om de beleidsdoelen van de Woonvisie ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

In de dialoog met de inwoners van de gemeente krijgen we veel positieve reacties met betrekking tot de bouw van woningen voor bepaalde doelgroepen. Hierbij kunt u denken aan woningen voor starters, senioren, 0-trede woningen, appartementenbouw etc. Ook wordt in de Woonvisie aandacht geschonken aan het scheef-wonen. Ons wordt gevraagd met de plannen voor sociale woningbouw zorg te dragen voor doorstroming, zodat er weer sociale huurwoningen vrijkomen voor mensen die al langer op de wachtlijst staan. Dat is juist ook het doel wat we beogen met het onderzoek en uiteindelijk de mogelijke ontwikkeling van bepaalde locaties. De Woonvisie geeft aan welke type woningen er de komende jaren gebouwd zouden moeten worden. Dit wordt voor ons de leidraad bij het uitwerkingsproces van de vier locaties.

FINANCIËN

Bij raadsbesluit van 20 juni hebt u € 100.000 aan voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De kosten tot en met het afronden van de onderzoeken bedragen ongeveer € 22.000,- per locatie. Wij stellen u voor de kosten ten laste te brengen van de integrale grondexploitatie voor de locaties. De kosten worden dan zoveel mogelijk door de woningbouwontwikkelingen zelf gedragen. Deze financiering van dit type kosten binnen het grondbedrijf is de meest gebruikelijke en fiscaal gunstigste. Wellicht is de aanwending van het voorbereidingskrediet dan ook niet nodig. Ingeval een deel van de kosten onverhoopt toch niet ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht zullen deze kosten alsnog ten laste komen van de reserve voorbereidingskrediet van het grondbedrijf.

COMMUNICATIE

Na het raadsbesluit informeren wij de inwoners en onze partners hierover. Met hen gaan wij het uitwerkings- en ontwerpproces vormgeven.

UITVOERING/VERVOLG

De vier locaties gaan wij na het raadsbesluit verder onderzoeken op hun mogelijkheden. Daarna gaan we per locatie een gebiedsontwerp maken met de gewenste woningdifferentiatie en voorzieningen die hierbij nodig zijn. Hier trekken wij globaal een half jaar voor uit.

Daarna volgt de bestemmingsplanprocedure. Voor dit proces moet op twee jaar worden gerekend. Vanaf medio 2019 kan de feitelijke ontwikkeling van de locaties plaats gaan vinden.

Het spreekt voor zich dat deze termijnen per locatie van elkaar kunnen verschillen. Ten aanzien van de locatie Omloopseweg geldt nog een afzonderlijke beslissingsronde over de verplaatsing en de aanwijzing van een nieuwe locatie voor deze sportaccommodatie.

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit (1150491)
2. Bestuurlijke samenvatting onderzoeksresultaten (1151915)
3. Bijlage Kuiper Compagnons resultaten kansrijke locaties (1154636)
4. De stedenbouwkundige studie als verdieping op de QuickScan (1150492).
5. De integrale grondexploitatie (1151924) **GEHEIM**
6. Adviezen dialooggroepen (wordt nagezonden)

CONCEPT