

SAMENVATTING VAN DE RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

College en raad van Albrandswaard hebben gekozen voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Hiermee leveren we een structurele bijdrage aan de huisvestingsbehoefte van woningzoekenden uit de eigen gemeente en kunnen we aan wettelijke taakstelling voldoen vergunninghouders te huisvesten. Op 20 juni 2016 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om voor negen locaties binnen Albrandswaard te onderzoeken of sociale woningbouw voor 200 tot 250 woningen budgettair-neutraal realiseerbaar is binnen de periode tot 2020. Dit document bestaat uit een viertal onderdelen te weten:

1. Beknopte toelichting op een aantal uitgangspunten en inrichting van het onderzoek;
2. Ontwikkelbare locaties, te starten binnen de periode 2020;
3. Locaties die niet ontwikkelbaar zijn binnen de periode 2020;
4. Resultaat van het onderzoek.

Beknopte toelichting op een aantal uitgangspunten.

Hoe komen wij aan het getal 200-250?

Een van onze uitgangspunten bij de uitvoering van de van rijkswege verplichte huisvestingsopgave vergunninghouders is dat dit niet ten koste mag gaan van de reguliere woningzoekenden in onze dorpen. Wanneer we (een prognose van) deze opgave in periode 2015-2020 vertalen naar aantal woningen komen we uit op circa 200 tot 250 woningen (sociale woningbouw). Het blijft een prognose. Voor de komende jaren is de taakstelling niet duidelijk. Daarnaast speelt het vraagstuk of juist veel alleenstaanden of juist veel gezinnen dienen te worden gehuisvest. Complexiteit is dat het op korte termijn gaat om relatief veel alleenstaande mannen. Echter, op middellange termijn, blijkt het door gezinsherenigingen vooral gezinnen te betreffen. Elk gezinslid telt als vergunninghouder. Het is met de duiding van deze onzekerheden helder dat het aantal van 200 tot 250 eerder een richtgetal is dan de exacte uitkomst van een rekenformule met louter constante factoren. Vooralsnog zijn er in 2016 geen feiten naar voren gekomen die het rechtvaardigen dit aantal naar boven of beneden bij te stellen.

Waarom wordt er gesproken over 600 tot 700 woningen?

Het realiseren van de sociale huisvestingsopgave gecombineerd met het kader dat dit budgettair-neutraal moet gebeuren betekent iets voor de financierbaarheid van de sociale huurwoningen. Op de bouw van één sociale huurwoning komt een corporatie gemiddeld € 30.000,- tekort (onrendabele top). Dat verlies wordt gecompenseerd door de opbrengsten van koopwoningen. Exacte aantallen zijn nog niet bekend maar de ervaring leert dat om het tekort (onrendabele top) te bekostigen er per sociale huurwoning twee koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Dit verklaart het aantal van 600 – 700 woningen.

Het onderzoek

Dit is op 1 juli gestart met een verdieping van de resultaten van de quick scan. Allereerst heeft verdiepend stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden, gevolgd door planeconomisch onderzoek. Deze 2 aspecten zijn in de praktijk van ruimtelijke ontwikkeling de belangrijkste “showstoppers”. “Geen ruimte” en/of “geen geld” zijn harde randvoorwaarden. Andere beperkingen of obstakels kunnen door aanvullende maatregelen vaak nog wel overwonnen worden. Vandaar deze volgorde. Aan de stedenbouwkundige hebben wij gevraagd om voor elke locatie op basis van de geschetste kaders een invulling te bedenken en deze toetsen aan de volgende kaders:

1. Stedenbouwkundige beoordeling;
2. Planeconomische berekening;
3. Planologische en ruimtelijke aspecten;
4. Milieu-belastende omstandigheden;
5. Juridische aspecten;
6. Locatie-gebonden aspecten;
7. Overige aspecten.

In september 2016 heeft dit tot het inzicht geleid dat ontwikkeling van een aantal locaties binnen de periode 2020 niet voor de hand ligt. Het betreft de locaties: Portlandse Hoek, Basita, De Meijlle en Sonnenheerd. Wij hebben de gemeenteraad hierover een raadsinformatiebrief gestuurd. (Verseonnummer:1138350). Ook zijn de omwonenden van deze locaties door ons geïnformeerd.

Ontwikkelbare locaties te starten binnen de periode tot 2020

Mariput (Kruisdijk)

De locatie betreft het gebied gelegen tussen de metrobaan en de bebouwing aan de Kruisdijk/Hofhoek.

Het betreft een locatie van ongeveer 12.000 m². In de stedenbouwkundige schets is opgenomen om 136 woningen toe te voegen, in maximaal 5 bouwlagen. Hierbij is als basis voor deze verkenning aangesloten bij de stedenbouwkundige massa, die het geldende bestemmingsplan (voor een andere bestemming) toestaat. Van die 136 woningen zijn er 41 woningen in de sociale huurcategorie.

Wij verwachten geen financiële winst op deze locatie maar wel een sluitende exploitatie.

Een variant met grondgebonden woningen is ook onderzocht. Zo'n variant heeft weinig kans van slagen. Er kunnen dan te weinig woningen worden gebouwd om de financiële kant rond te krijgen. De gemeente is geen grondeigenaar. De huidige eigenaren zijn wel tot ontwikkeling bereid.

De invloed van de metrobaan en het verkeer van de Groene Kruisweg op de woningen kan door ontwerp- en aanvullende technische maatregelen binnen de wettelijke norm (na vaststelling hogere grenswaarden) worden gehouden. Ontsluiting van het terrein voor het verkeer achten de experts in dit stadium goed mogelijk. Mariput is een locatie die in deze fase van onderzoek als kansrijk kan worden getypeerd.

Poortugaal-West

De locatie betreft het gebied tussen de kern Poortugaal en de Hoogvlietse wijk Boomgaardshoek. In dit gebied is ook het tracé voor de toekomstige A4 als reservering is opgenomen. Juiste inpassing vraagt overleg met andere overheden. Voor dit overleg kan worden aangegaan is nadere uitwerking van het plangebied nodig om de invloeden over en weer tussen tracé en woongebied (bijvoorbeeld geluid, lucht, licht) exact genoeg te kunnen schetsen.

De stedenbouwkundige heeft voor de verkenning een maximale variant gebruikt. Hieronder verstaan wij dat de ruimte van het gebied maximaal wordt benut. Bij de stedenbouwkundige schets is ervan uitgegaan dat er op deze locatie 83 - grondgebonden- woningen kunnen worden gebouwd. Hiervan is 30% (25 woningen) in de sociale huursfeer. In een andere variant is beziens of een nog groter deel van de locatie gebouwd kan worden. Dan kunnen er 113 woningen gebouwd worden. Ook hierbij is sprake van grondgebonden woningen. Vooralsnog heeft dat niet onze voorkeur vanwege de hoge bebouwingsintensiteit. De opzet is dan niet meer "dorps" te noemen. De stedenbouwkundige schets met 83 grondgebonden woningen is doorgerekend en leidt tot een licht positieve grondexploitatie van € 175.000,--.

Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van leidingen. Bij de uitwerking moet met hun zones rekening worden gehouden. De gemeente is gedeeltelijk eigenaar van de gronden, van bepaalde delen niet. Wij realiseren ons de gevoeligheid van het gebied achter de boerderij Verhoef vanwege het cultuur-historisch perspectief van deze locatie. Dat vraagt om grote aandacht en zorgvuldigheid bij de planuitwerking en gebiedsinrichting. Dit geldt ook voor de precieze bepaling van de woningtypen in relatie tot de behoeften van inwoners van Poortugaal. Dit kan gevolgen hebben voor de opzet, bijvoorbeeld dat er in plaats van een deel van de gedachte grondgebonden woningen enkele bouwvormen met woonlagen worden gerealiseerd, geschikt voor ouderen. De ontsluiting van het gebied eist uitwerking in relatie tot de capaciteit van de huidige infrastructuur, zoals Kerkachterweg, Kerkweg en aansluiting Groene Kruisweg.

Poortugaal-West is een locatie die in deze fase van onderzoek als kansrijk kan worden getypeerd.

Essendael

Het project Essendael is een bestaand project waar al delen van gerealiseerd zijn. Er is een geldend bestemmingsplan en een afgesloten overeenkomst met een projectontwikkelaar (BPD).

In de huidige uitvoering van het project wordt het percentage van 30% aangehouden voor sociale woningbouw. Toevoegen van sociale woningbouw binnen de huidige projectgrenzen is niet mogelijk. Hiervoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Ten behoeve van het onderzoek is in Essendael een uitbreiding voorzien waarbij aan de zuidzijde van het plangebied drie woontorens ontwikkeld kunnen worden met elk 30 appartementen. Deze

stedenbouwkundige schets (zie bijlagen) maakt de wijk af. In totaal gaat het dus om de bouw van 90 woningen, waarvan 27 woningen in de sociale huursfeer kunnen worden gerealiseerd. De schets is doorgerkend en kan worden verwerkt in de exploitatie van GEM-Essendael. Dat is de gemeenschappelijke ontwikkelorganisatie van BPD en gemeente.

Er zijn geen onoplosbare invloeden vanuit verkeer, milieu of locatiegebonden aspecten onderkend. Essendael is een locatie die in deze fase van onderzoek als kansrijk kan worden getypeerd.

Omloopseweg

Deze locatie betreft de voetbalvelden van WCR en vv Rhoon. De stedenbouwkundige heeft hiervoor een variant ontwikkeld die uitgaat van bebouwing van alle velden met 296 woningen. Bij de verdeling 30% sociale huur -70% koopwoningen is sprake van 89 woningen in de sociale huursector.

Belangrijke randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is de verplaatsing van de voetbalvelden naar een andere locatie. Dat vraagt bij de uitwerking niet alleen om goed overleg met omwonenden maar ook met de huidige gebruikers van de locatie, WCR en vv Rhoon. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk terwijl de ladder van duurzame verstedelijking een mogelijke belemmering is. Voor het overleg met andere overheden is verdere uitwerking noodzakelijk om alle relevante consequenties in beeld te krijgen. Dit geldt ook voor een alternatieve locatie voor de huidige sportfunctie. Ook hierin is het overleg met WCR en vvRhoon belangrijk.

De financiële verkenning komt uit op een licht positieve grondexploitatie van € 220.000. Dit is inclusief de verplaatsingskosten van de huidige sportaccommodatie.

De verkeersontsluiting vergt nadere uitwerking. Uitgangspunt in de plaatsgevonden studie is ontsluiting via de Omloopseweg. Het plangebied is in eigendom van de gemeente.

Omloopseweg is een locatie die in deze fase van onderzoek als kansrijk kan worden getypeerd.

In het stedenbouwkundig schetsontwerp Essendael is ook een variant verkend (inbreiding) en getoond in de dialooggroep waarin uitgegaan wordt van het bebouwen van twee voetbalvelden. Het "verlies" van deze twee velden wordt in deze schets gecompenseerd met een kunstgrasveld op een andere locatie. Deze variant is niet verder uitgewerkt. De variant levert slechts een zeer geringe bijdrage aan het realiseren van de woningbouwdoelstelling, is financieel niet sluitend te krijgen en de compensatie met één kunstgrasveld is onvoldoende voor het verlies van de twee bestaande voetbalvelden.

Locaties die niet ontwikkelbaar zijn binnen de periode tot 2020

Op basis van het stedenbouwkundig en planeconomisch onderzoek is duidelijk geworden dat Portlandse Hoek, Basita, de Meijlle en Sonneheerd locaties zijn waarvan wij voorstellen deze op dit moment niet verder te onderzoeken vanuit het perspectief van extra sociale huurwoningen. Een ontwikkeling van deze locaties voor sociale woningbouw ligt op dit moment niet voor de hand. Dat betekent niet dat commerciële ontwikkeling in andere woningcategorieën niet mogelijk zou zijn. Dit vraagt om een andere studie met andere kaders en partners.

Hieronder lichten wij de conclusies toe van het onderzoek in het kader van de zoeklocaties sociale woningbouw.

Portlandse Hoek

Door de stedenbouwkundige is een schetsontwerp gemaakt waarbij 23 sociale woningen worden toegevoegd. Deze toevoeging gaat ten koste van de geplande koopwoningen.

Op deze locatie is er sprake van een lopend project met een geldend bestemmingsplan en afspraken die zijn gemaakt met ontwikkelaar BPD.

Volgens de geldende afspraken moeten er nog 56 woningen op deze locatie worden gebouwd. Het openbreken van de bestaande contracten en bestemmingsplanwijziging voor dit doel leidt tot financiële claims van de ontwikkelaar en omwonenden.

We zetten de drie gevolgen op een rij.

De grondprijs die BPD in 2007 heeft betaald aan de OMMIJ is gebaseerd op het bestemmingsplan en het woningbouwprogramma dat voor deze locatie geldt. Dat is dure woningbouw met bijbehorende grondprijs. Het omzetten van dit woningprogramma waarin voor een deel sociale huurwoningen zijn verwerkt leidt tot een lagere grondprijs. Dit verschil hebben wij berekend als door de gemeente te betalen grondprijscompensatie.

BPD is voor haar exploitatie uitgegaan van een bepaalde winst per woning. Op sociale huurwoningen wordt geen winst gemaakt. Er moet per woning gemiddeld juist € 30.000,-- bijgelegd worden. De winst van de omringende koopwoningen zal hierin moeten worden geïnvesteerd en kan niet als winst

dienen waarop de ontwikkelaar wel gerekend heeft. Wij hebben deze gederfde winst op de woningen berekend.

Wat het bestemmingsplan aan type woningbouw toelaat is van invloed op de waarde van de bestaande, aangrenzende woningen in Portlandse Hoek. Wanneer wij de geldende bestemming die dure woningen mogelijk maakt veranderen in sociale huurwoningen en andere koopcategorieën is dit van invloed op de waarde van het omringende vastgoed. Eigenaren hebben recht op gedeeltelijke compensatie van deze waardedaling. Wij hebben deze planschade aan de hand indicatoren uit de planschadejurisprudentie en de ons bekende waardetaxaties van het desbetreffende vastgoed berekend.

De grondexploitatie sluit met deze berekeningen af met een verlies van € 3.600.000.

Portlandse Hoek is een locatie die in deze fase van onderzoek als niet-kansrijk kan worden getypeerd.

Basita

Deze locatie betreft een leegstaand kantoren-pand uit de jaren '80 aan de Dorpsdijk in Rhoon. Het is in omvang een kleine locatie met ruimte voor totaal 20 appartementen.

Het gebouw staat te koop. Het realiseren van sociale woningbouw (6 woningen) leidt tot een verlies van € 1.350.000 op het gehele project.

De omvang van de sociale woningbouw is voor een woningcorporatie weinig efficiënt. Het verhoogt de beheerkosten. Een commerciële ontwikkeling lijkt op basis van de huidige beschikbare gegevens wel een kans te bieden voor deze locatie. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.

Basita is een locatie die in deze fase van onderzoek als niet-kansrijk kan worden getypeerd.

De Meijlle

Deze locatie op de hoek Molendijk/Kleidijk in Rhoon betreft een voormalige basisschool waar op dit moment nog sprake is van één gebruiker namelijk peuterspeelzaal Ghijs. De locatie is eigendom van de gemeente.

Hiervoor geldt hetzelfde als bij Basita is beschreven. Het betreft een relatief kleine locatie (ruimte voor 11 tot 20 woningen) waarvoor een ontwikkeling met deels sociale woningbouw (3 tot 6) leidt tot een verlies van € 280.000 op het gehele project. Ook hier is een commerciële ontwikkeling een mogelijkheid. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.

De Meijlle is een locatie die in deze fase van onderzoek als niet-kansrijk kan worden getypeerd.

Sonneheerdt

Het pand aan de Dorpsdijk in Rhoon is in eigendom van Wooncompas. De locatie bestaat uit gebouwen aan de Dorpsdijk (voormalige pastorie en de Villa van Alles) annex het voormalige verzorgingshuis. De corporatie heeft aangegeven niet te willen investeren in het voormalige verzorgingshuis. Een tijdelijke invulling is voor de corporatie niet realistisch omdat er teveel kosten gemaakt moeten worden om het pand bewoonbaar te maken. Structurele invulling is een mogelijkheid en brengt met zich mee dat een aantal (20) ondernemers die nu tijdelijk onderdak hebben gevonden vervangende ruimten moeten zoeken.

De locatie biedt volgens de stedenbouwkundige verkenning ruimte aan 15 tot 28 woningen. Er kunnen daarbinnen 5 tot 8 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het verlies op dit project zou met de verkoopprijs, die Wooncompas bedingt, € 1.700.000 bedragen.

Sonneheerdt is een locatie die in deze fase van onderzoek als niet-kansrijk kan worden getypeerd.

Locatie voor tijdelijke huisvesting

Zwaardijk

Uit onderzoek is gebleken dat de locatie Zwaardijk door milieubelastende omstandigheden niet kan worden ontwikkeld voor een structurele invulling in de sociale sfeer. Dit betekent niet dat er niks mogelijk is. Er wordt gedacht aan een tijdelijke invulling van deze locatie mocht deze noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassing van de taakstelling. Een eerste verkenning levert op dat op deze locatie een kleinschalige opvang van ongeveer 20 personen tot de mogelijkheden behoort. Dit hoeft niet alleen huisvesting van vergunninghouders te zijn.

Resultaat van het onderzoek

De stedenbouwkundige onderzoeken en plan economische onderbouwingen maken duidelijk dat een aantal locaties kansrijk is en een aantal ook niet. Op basis van deze bevindingen is het voorstel aan de gemeenteraad gedaan om de locaties Omloopseweg, Mariput (=Kruisdijk), Poortugaal-West en Essendael verder uit te werken. Voor de locaties Portlandse Hoek, Basita, De Meijlle en Sonnenheerd wordt voorgesteld deze aan te houden als mogelijk later ontwikkelbaar (periode na 2020).

Op basis van conclusie van de genoemde vier ontwikkelbare locaties is dat er op basis van de voorliggende stedenbouwkundige schets er maximaal 182 sociale woningen kunnen worden gerealiseerd in de periode tot en met 2020. Dit is exclusief de ongeveer 20 tijdelijke wooneenheden die gerealiseerd kunnen worden aan de Zwaardijk.

