

	Zaaknummer 00486831
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Stichting Woonveste (hierna: Woonveste) vraagt de gemeente grond beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Enerzijds met het streven de woningvoorraad te vergroten, anderzijds om de woningvoorraad te moderniseren. Doel van dit voorstel is om vast te stellen welke locaties, in eigendom van de gemeente, aan Woonveste beschikbaar kunnen worden gesteld voor de bouw van sociale huurwoningen.

Feitelijke informatie

Woonveste is op grond van haar bezit en positie de eerste gesprekspartner voor de gemeente als het gaat over sociale huurwoningen. De bevolkings- en woningbouwprognoses tonen de noodzaak om nieuwbouwwoningen aan het aanbod toe te voegen, ook in het sociale segment. De markt vraag kenmerkt zich door een forse toename van het aantal éénpersoonshuishoudens (zowel jongeren als senioren) dat een woning zoekt. Een belangrijk deel hiervan is aangewezen op goedkope sociale huurwoningen. Daarnaast zal de opgave voor de huisvesting van statushouders de komende jaren naar verwachting aanhouden. Het effect is een verschuiving van meerpersoonshuishoudens naar één en tweepersoonshuishoudens in de doelgroep voor sociale huurwoningen.

Ondernemingsplan Woonveste

In het ondernemingsplan van Woonveste (januari 2016) staat dat Woonveste in de periode 2016-2020 circa 300 tot 400¹ nieuwbouwwoningen wil realiseren, waarvan 100 woningen specifiek gericht op woon-zorg. Gelet op de vereisten inzake het passend toewijzen, zal Woonveste met name bouwen in het goedkope segment om de primaire doelgroep² te kunnen huisvesten. Het uitrustingsniveau zal zoveel mogelijk nul-op-de-meter (NOM)³ zijn. Het toevoegen van nieuwbouwwoningen gaat vooraf aan de eventuele verkoop van niet courante huurwoningen uit de bestaande voorraad.

Prestatieafspraken

Op 30 november 2016 zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonveste voor 2016-2017 getekend. In de prestatieafspraken staat dat nieuwbouw in het bijzonder benut moet worden voor segmenten, die gezien de ontwikkeling van de lokale vraag, niet of in onvoldoende mate voorhanden zijn. Zowel Woonveste als de gemeente leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken staat:

Aandeel Woonveste:

- *nieuwbouwwoningen worden zoveel mogelijk in het goedkope segment gerealiseerd (woningen met een huur tot € 586,68);*
- *woningen worden in beginsel op NOM-niveau gerealiseerd;*
- *Woonveste wil in de periode 2016-2020 ca. 300 woningen bouwen. 160 Woningen zijn in ontwikkeling. Voor de overige woningen gaan Woonveste en de gemeente op zoek naar geschikte locaties. Voor ten minste 80 woningen hiervan zijn locaties in beeld en is de stedenbouwkundige ontwikkeling gestart.*

Aandeel gemeente Heusden:

- *beschikbaar stellen van grond tegen een sociale prijs overeenkomstig het grondprijsbeleid;*
- *het mogelijk maken van zeker 160 nog te realiseren woningen op de locaties Geerpark, Vliedberg (vml. kerk), De Grassen en het Centrumplan Vlijmen;*

¹ In de gemeente Heusden betreft het maximaal 300 woningen, het overige deel is voorzien in de gemeente Haaren.

² Huishoudens die zijn aangewezen op een woning tot de 1^e aftoppingsgrens van € 586,68 per maand.

³ Nul-op-de-meter betekent dat de woningen energieneutraal zijn.

Zaaknummer 00486831	
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste

- *het beschikbaar stellen van gronden voor minimaal 80 woningen op de locaties:*
 - *Von Suppéstraat (Drunen)*
 - *Oranjeveld (Drunen)*
 - *Pastoor Smoldersstraat (Vlijmen)*
 - *Jacob van Lennepstraat (Vlijmen)*
 - *Rembrandtlaan (Oudheusden)*
- *voor de resterende nieuwbouwoopgave gaat de gemeente met Woonveste op zoek naar geschikte locaties.*

Afweging

Uitgangspunt is het mogelijk maken van circa 300 nieuwbouw huurwoningen in het sociale segment in de periode van 2016 tot en met 2020. Onderstaande tabel geeft het aantal sociale huurwoningen weer dat in deze periode voor lopende projecten in de nieuwbouwplanning is opgenomen.

Project	2017	2018	2019	2020	Totaal
Geerpark (Vlijmen)	19	22	33	16	90
De Grassen (Vlijmen)	18	-	-	-	18
Burg. Van Houtplein (Vlijmen Vliedberg)	-	50	-	-	50
Centrumplan Vlijmen	14	-	-	-	14
Totaal	51	72	33	16	172

De resterende opgave is daarmee 128 nieuwbouwwoningen. Ten behoeve van die opgave wordt hierna in eerste instantie gekeken naar de locaties die genoemd zijn in de prestatieafspraken. Daarnaast wordt gekeken naar de locaties Parklaan (Vlijmen) en De Gorsen (Elshout), omdat ook hier de mogelijkheid bestaat tot het ontwikkelen van sociale woningbouw.

Beschrijving locaties

Von Suppéstraat (Drunen)

Aan de Von Suppéstraat 3 in Venne-Oost staat het schoolgebouw van speciale basisschool De Regenboog. Per 1 augustus 2016 is de onderwijsbestemming aan het gebouw onttrokken. Woonveste is op zoek naar locaties in Drunen en heeft te kennen gegeven interesse te hebben in de Von Suppéstraat.

Ondanks de grootte van het perceel biedt de L-vorm uitdagingen voor een optimale invulling. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan is het wenselijk er rekening mee te houden dat de naastgelegen sportzaal in de toekomst mogelijk ook zijn functie verliest. De Von Suppéstraat is een locatie die zich leent voor de bouw van appartementen (maximaal drie woonlagen) of eventueel voor patiowoningen. Het aantal te realiseren appartementen is afhankelijk van het definitieve verkavelingsplan, maar wordt geschat op maximaal 26 appartementen. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Alternatief is het verbouwen van het bestaande schoolgebouw tot appartementen. Het casco blijft dan staan en wordt verbouwd tot ± 22 appartementen. Dit betekent minder kapitaalsvernietiging en een snellere ruimtelijke procedure. Wel wordt de ontwikkeling dan beperkt door het huidige gebouw. Aandachtspunt voor elke ontwikkeling op deze plaats is de bestaande bebouwde omgeving met woningen; ook ligt naast de school het Droomveld.

De locatie is nog niet ingerekend in de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen en heeft een forse boekwaarde.

Oranjeveld (Drunen)

Het Oranjeveld is het veld tussen de Willem-Alexanderstraat, Johanna van Brabantstraat, Van Arckelstraat en de Van Haestrechtstraat in de wijk Braken-Oost in Drunen. Het veld doet tot nu toe dienst als evenemententerrein, maar is voor deze functie niet langer in deze mate nodig.

	Zaaknummer	00486831
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste	

Woonveste is zeer geïnteresseerd in deze locatie en wil er woningen voor senioren realiseren. Hierbij kan de keuze gemaakt worden voor nultredenwoningen, (circa twaalf) of de bouw van appartementen (circa twintig). Aan de overzijde van de Johanna van Brabantstraat staan al appartementen van Woonveste.

De locatie is nog niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. Dit betekent dat er een volledige bestemmingplanprocedure moet worden doorlopen om een woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. De locatie is sinds november 2016 wel in de woningbouwplanning opgenomen, net als de Von Suppéstraat. Voor beide locaties samen zijn maximaal 44 woningen of appartementen voorzien. Het is zeker niet de bedoeling om het hele veld te bebouwen. Welk deel in aanmerking komt voor bebouwing moet nader worden bekeken. Daarbij wordt ingestoken op behoud van zoveel mogelijk groen. Aangezien het nu grotendeels een leeg veld betreft, biedt de woningbouwontwikkeling kansen om kwaliteit aan de resterende openbare ruimte toe te voegen. Omdat de locatie nog niet eerder in beeld was, is deze niet ingerekend in de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen. De locatie heeft geen boekwaarde.

Pastoor Smoldersstraat (Vlijmen)

De locatie Pastoor Smoldersstraat ligt aan de rand van de wijk Vliedberg in Vlijmen. Het voormalige jongerencentrum Orca is afgebroken, waardoor de locatie op dit moment een groene invulling heeft. In het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' staat een wijzigingsbevoegdheid voor zestien grondgebonden woningen op deze locatie. Woonveste heeft interesse in deze mogelijkheid.

Voorwaarde is dat een belangrijk deel van het groen behouden blijft. De locatie is wel ingerekend in de taakstelling privatisering gemeentelijke eigendommen en heeft geen boekwaarde.

Jacob van Lennepstraat (Vlijmen)

Aan de Jacob van Lennepstraat (Vliedberg) staat een schoolgebouw dat niet langer in gebruik is. Ook hier geldt dat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor zestien grondgebonden woningen is opgenomen en dat Woonveste graag woningen op deze locatie wil bouwen.

De ontsluitingswegen zijn al aanwezig. In de planvorming moet rekening gehouden worden met de naastgelegen basisschool De Vlechter en het feit dat er in de omgeving al veel rijwoningen staan. De locatie is opgenomen in de taakstelling privatisering gemeentelijke eigendommen en heeft geen boekwaarde.

Rembrandtlaan (Oudheusden)

Aan de Rembrandtlaan gaat het ook om een voormalige schoollocatie (OBS Nieuwenrooy). In 2014 is het noodgebouw gedemonteerd en sindsdien staan er enkele speeltoestellen op de locatie. Aangezien er in Oudheusden al relatief veel sociale huurwoningen zijn, heeft Woonveste aangegeven geen interesse te hebben in deze locatie voor de bouw van reguliere sociale huurwoningen. Woonveste vindt de locatie mogelijk wel interessant voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor een speciale doelgroep.

De Kasteellaan in Oudheusden is aangewezen als woonservicezone. Het ligt niet voor de hand om buiten deze zone zorgwoningen te realiseren, zonder eerst de bestaande mogelijkheden te benutten. De locatie Heverslo, ten oosten tegen de Kasteellaan aan, heeft potentie voor de ontwikkeling van een woonzorgvoorziening. Het is niet uitgesloten dat Woonveste bij de mogelijke ontwikkeling van de locatie Heverslo wordt betrokken. Er vindt nu nog een inventarisatie van de mogelijkheden plaats en een daarvan is de bouw van minstens zestien zorgwoningen. Een dergelijke ontwikkeling op de locatie Rembrandtlaan is op dit moment niet aan de orde.

Het bestemmingsplan voor de Rembrandtlaan is op 27 september 2016 vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twintig (reguliere) woningen. Omdat het bestemmingsplan voor de

Zaaknummer 00486831	
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste

Rembrandtlaan al onherroepelijk is, is dit een van de snelst te ontwikkelen locaties. De locatie is opgenomen in de taakstelling privatisering gemeentelijke eigendommen en heeft een boekwaarde.

Parklaan (Vlijmen)

De Parklaan betreft de locatie van de voormalige MAVO in de Vliedberg. De school is gesloopt en de locatie is in beeld als (inbreidings)locatie voor de bouw van grondgebonden woningen. De bestemmingsplanprocedure loopt. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 vastgesteld.

Er is een (concept)verkaveling opgesteld, die de ruimte biedt aan 30 rijwoningen. Deze geeft de mogelijkheid om tien woningen aan Woonveste aan te bieden. Het gaat om tien grondgebonden woningen aan de zijde van de Parklaan. Aan de andere zijde van de Parklaan staan al huurwoningen van Woonveste. De ontwikkelaar met wie de gemeente in gesprek is over ontwikkeling van deze locatie, is op de hoogte van de mogelijkheid om hier sociale woningen te realiseren.

Voor ontwikkeling van de locatie dient rekening gehouden te worden met de nabijheid van het bedrijventerrein Vliedberg. Ook de verkeersveiligheid is door omwonenden aangekaart als een aandachtspunt. Deze locatie is ook opgenomen in de taakstelling gemeentelijke eigendommen en heeft een kleine boekwaarde.

De Gorsen (Elshout)

In Elshout wordt de nieuwe woonwijk De Gorsen ontwikkeld tussen de Mayweg en de Kerkstraat. In dit gebied van circa 5 ha groot worden de komende jaren maximaal 100 woningen gebouwd. Op grond van de overeenkomst kan de gemeente er tien sociale huurwoningen door de ontwikkelaar laten realiseren. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Voor De Gorsen is een (concept)verkaveling opgesteld. Er wordt echter gebouwd naar behoefte en dat betekent dat deze verkaveling enkel een indicatie is. Woonveste heeft interesse in een twaalfstal sociale huurwoningen in De Gorsen. Het is belangrijk dat hiervoor overeenstemming wordt bereikt tussen Woonveste en de ontwikkelaar.

Overzicht locaties

Onderstaand overzicht geeft voor de verschillende locaties aan welke procedure moet worden doorlopen en welk aantal en type woningen het betreft. De genoemde aantallen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen bij de definitieve verkavelingsplannen.

Project	Procedure	Woningtype	Aantal
Von Suppéstraat	Bestemmingsplan	Appartementen	22 of 26
Oranjeveld	Bestemmingsplan	Seniorenwoningen / appartementen	12 of 20
Pastoor Smoldersstraat	Wijzigings-bevoegdheid	Grondgebonden woningen	16
Jacob van Lennepstraat	Wijzigings-bevoegdheid	Grondgebonden woningen	16
Rembrandtlaan	Bestemmingsplan (vastgesteld)	Grondgebonden woningen	20
Parklaan	Bestemmingsplan (in procedure)	Grondgebonden woningen	10
De Gorsen	Bestemmingsplan	Grondgebonden woningen	10
Totaal			max. 118

	Zaaknummer 00486831
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste

Conclusie

De gemeente heeft verschillende locaties in eigendom die in aanmerking komen voor de bouw van sociale huurwoningen. In vooroverleg is gebleken dat Woonveste kan instemmen met de voorgestelde locaties. Aangezien Woonveste enkel interesse heeft in de Rembrandtlaan als hier een woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd, is het voorstel om de locatie Rembrandtlaan in te zetten voor woningen in het commerciële segment. De locatie Heverslo ligt meer voor de hand voor een woonzorgvoorziening. De overige locaties (Von Suppéstraat, Oranjeveld, Pastoor Smoldersstraat, Jacob van Lennepstraat, Parklaan en De Gorsen) worden in principe beschikbaar gesteld voor de realisatie van sociale huurwoningen in de periode tot en met 2020. Rekening houdend met het financiële effect voor de gemeente en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, wordt een volgorde van ontwikkeling voorgesteld:

1. Parklaan
2. Oranjeveld
3. Von Suppéstraat
4. De Gorsen
5. Jacob van Lennepstraat
6. Pastoor Smoldersstraat

Zelfs met de ontwikkeling van alle genoemde geschikte locaties, is het gewenste woningaantal van Woonveste nog niet volledig bereikt. Om te voldoen aan de aantallen in de prestatieafspraken, kan er op worden ingezet om de huurwoningen in fase 2b en 2c van Geerpark eerder te ontwikkelen. In het huidige programma van fase 2b en 2c is nog voorzien in de bouw van 86 sociale huurwoningen. Daarnaast kan Woonveste ook zelf op zoek gaan naar locaties c.q. in gesprek gaan met andere aanbieders van grond. Verder is het niet uitgesloten dat Woonveste participeert in een ontwikkeling op de locatie Heverslo. De continuïteit van sociale huurwoningen na 2020 wordt geborgd in vervolgfases van De Grassen in Vlijmen, met circa 250 sociale huurwoningen.

Het voorstel is om jaarlijks met Woonveste te evalueren of alle genoemde locaties nog nodig zijn voor het behalen van de prestatieafspraken of dat er alternatieven zijn (vervolgfases Geerpark, Heverslo, etc.) waarin een deel van het benodigde aantal sociale woningen kan worden opgevangen. Op basis van de jaarlijkse evaluatie van de ontwikkeling en realisatie kan worden besloten om een deel van de genoemde locaties voor sociale huurwoningen alsnog commercieel te ontwikkelen.

Inzet van middelen

Een groot deel van de in dit voorstel genoemde locaties is ingerekend voor het realiseren van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen. Als deze locaties worden verkocht tegen de grondprijs voor sociale woningbouw zorgt dit voor andere netto opbrengsten dan nu voorzien in de taakstelling. Het beschikbaar stellen van de genoemde locaties voor de bouw van in principe 98 sociale huurwoningen levert in totaliteit circa € 467.500 minder op (€ 333.500 minder t.o.v. de taakstelling en € 134.000 t.o.v. grondexploitatie De Gorsen). Dit zal in de jaren 2017-2020 leiden tot een lagere storting in de algemene reserve dan geraamd. Een van de oorzaken hiervan is de resterende forse boekwaarde (€ 472.000) op het schoolgebouw aan de Von Suppéstraat die bij sloop en nieuwbouw ineens afgeschreven moet worden. Een andere oorzaak is dat er bij de Parklaan in eerste instantie uitgegaan is van uitsluitend commerciële woningen.

Uitgangspunt is dat de door de gemeente en Woonveste gemaakte prestatieafspraken voor de periode tot en met 2020 worden gehaald. Dat neemt niet weg dat moet worden geprobeerd om het financieel nadeel voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. Vandaar ook het voorstel om jaarlijks te evalueren en de plannen zo mogelijk bij te stellen om te komen tot een hogere opbrengst voor de gemeente. Dit zou dan kunnen door bijvoorbeeld alsnog een aantal van de locaties in te zetten in het commerciële segment.

	Zaaknummer	00486831
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste	

Risico's

Het voorstel gaat er van uit dat de locaties uiteindelijk kunnen worden ontwikkeld. Aangezien er voor bijna alle locaties nog een ruimtelijke procedure moet worden doorlopen of afgerond, zijn de genoemde aantallen nog geen vaststaand gegeven. Bovendien moet voor het merendeel van de locaties nog een nadere locatiestudie worden gedaan, om er van verzekerd te zijn dat er geen zaken zijn die de bouw belemmeren.

De ervaring met de locatie Parklaan leert, dat ondanks vroegtijdig vooroverleg met omwonenden, uiteindelijk in de ruimtelijke ordeningsprocedure zienswijzen kunnen worden ingebracht, die de gemeente dwingen tot extra onderzoek en in dit geval ook aanvullende verkeerskundige maatregelen. Omdat het in dit voorstel allemaal inbreidingslocaties betreft, is het van belang rekening te houden met de noodzaak van vroegtijdig vooroverleg met omwonenden. Dit kan resulteren in het nemen van eventuele aanvullende maatregelen of het kiezen voor planaanpassing om draagvlak voor de bouwplannen te verwerven.

Gezien het feit dat het over het algemeen verliesgevende exploitaties betreft, is geen rekening gehouden met de heffing van vennootschapsbelasting. Het risico bestaat dat als de verliesgevende plannen niet kunnen worden verrekend met de winstgevende plannen, er voor de laatstgenoemde plannen VpB-heffingen ontstaan.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, komen de locaties Parklaan, Oranjeveld, Von Suppéstraat, De Gorsen, Jacob van Lennepstraat en Pastoor Smoldersstraat in principe beschikbaar voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de periode tot en met 2020. Samen met Woonveste wordt een plan van aanpak opgesteld om de locaties in de voorgestelde volgorde te ontwikkelen. Waar mogelijk worden voorbereidingen en onderzoeken gecombineerd om snelheid in het proces te houden en kosten te reduceren. Voor alle inbreidingslocaties geldt dat omwonenden vroegtijdig bij de ontwikkelingen betrokken worden om zo mogelijk nog rekening te kunnen houden met hun wensen en bedenkingen. Zoals voorgesteld wordt jaarlijks met Woonveste geëvalueerd.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Zaaknummer 00486831	
Onderwerp	Locaties sociale woningbouw voor Woonveste

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 24 januari 2017

besloten:

- onderstaande locaties in de genoemde volgorde in te zetten voor de realisatie van sociale huurwoningen en samen met Woonveste tot een plan van aanpak te komen voor de ontwikkeling van deze locaties:

Project	Woningtype	Aantal
1. Parklaan	Grondgebonden woningen	10
2. Oranjeveld	Appartementen	12 of 20
3. Von Suppéstraat	Appartementen	22 of 26
4. De Gorsen	Grondgebonden woningen	10
5. Jacob van Lennepstraat	Grondgebonden woningen	16
6. Pastoor Smoldersstraat	Grondgebonden woningen	16
Totaal		max. 98

- de locatie Rembrandtlaan in Oudheusden in de markt te zetten voor de ontwikkeling van woningen in het commerciële segment;
- (een deel van) de sociale woningbouw in fase 2b en 2c van Geerpark naar voren te halen;
- jaarlijks met Woonveste te evalueren of de genoemde locaties nog nodig zijn voor het behalen van de prestatieafspraken of dat er intussen mogelijk alternatieven zijn waarin een deel van deze opgave ook kan worden opgevangen.
- bij deze jaarlijkse evaluatie te beoordelen in hoeverre het financieel nadeel voor de gemeente in het kader van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen zoveel als mogelijk beperkt kan worden, zonder te tornen aan het aantal sociale huurwoningen volgens de met Woonveste gemaakte prestatieafspraken.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans