



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder

Portefeuillehouder?

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Op 7 juli jl. is tussen de aandeelhouders van Zuidpolder overeenstemming bereikt over de wijze waarop de Woonvisie Eemnes 2019– 2023 en het Collegeprogramma 2018 – 2022 kunnen worden opgenomen in de plannen voor Zuidpolder.

Besluiten

1. In te stemmen met het woningbouwprogramma, het bouwtempo en de fasering voor Zuidpolder zoals weergegeven in Bijlage A ‘Resultaat integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder’ d.d. 17 augustus 2020
2. In te stemmen met Bijlage B ‘Financiële paragraaf’ d.d. 17 augustus 2020
3. Het college opdracht te geven het woningbouwprogramma, het bouwtempo en de fasering voor Zuidpolder zoals weergegeven in Bijlage A ‘Resultaat integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder’ d.d. 17 augustus 2020 en Bijlage B ‘Financiële paragraaf’ d.d. 17 augustus 2020 uit te werken in een allonge 2 en deze aan de raad ter besluitvorming voor te leggen

4. Gelet op het bepaalde in artikel 25 lid 2 en 3 van de Gemeentewet op grond van het belang genoemd in artikel 10, onder f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding op te leggen omtrent het tijdens de vergadering behandelde en omtrent de inhoud van Bijlage B 'Financiële paragraaf' d.d. 17 augustus 2020 tot het einde van het exploitatietraject van de woonwijk Zuidpolder

Inleiding

Sinds het najaar van 2018 werkt het Projectbureau Zuidpolder aan een aanpassing in de plannen voor Zuidpolder. Het Collegeprogramma Eemnes 2018 - 2022 en de Woonvisie Eemnes 2019 - 2023 zijn aanleiding om de plannen voor de resterende woningen aan te passen. Het college programma uit september 2018 geeft voor Zuidpolder aan dat er in de periode van 2020 - 2023 ca. 120 woningen worden gerealiseerd waarvan 35% sociale woningbouw. Verder wordt aangekondigd dat een woonvisie wordt opgesteld. Op 28 januari 2019 is de Woonvisie Eemnes 2019 - 2023 door de Raad vastgesteld. Deze woonvisie geeft voor nieuwbouwwoningen onder andere het volgende aan:

- 35% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs van maximaal € 218.000,- of huur 720,-/mnd. (nb. segment sociaal, categorie 1)
- 17,5% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs tussen € 218.000,- tot € 270.000,- of huur € 720,- tot € 825,-/mnd (nb. segment midden duur, categorie 2)
- 17,5% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs tussen € 270.000,- tot € 330.000,- of huur € 825,- tot € 1.000,-/mnd (nb. segment midden duur, categorie 3)
- 40% van de woningen is als nul-trede uitgevoerd

Op 7 juli jl. is in de stuurgroep vergadering Zuidpolder tussen de aandeelhouders overeenstemming bereikt over de wijze waarop de woonvisie en het college akkoord kunnen worden opgenomen in de plannen voor Zuidpolder. E.e.a. is beschreven Bijlage A 'Resultaat integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder' d.d. 17 augustus 2020 en in de geheime Bijlage B 'Financiële paragraaf' d.d. 17 augustus 2020.

Doel

Als de gemeenteraad van Eemnes kan instemmen met het woningbouwprogramma, het bouwtempo en de fasering voor Zuidpolder zoals weergegeven in Bijlage A 'Resultaat integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder' d.d. 17 augustus en de geheime Bijlage B 'Financiële paragraaf' d.d. 17 augustus 2020 waarin de financiële consequenties zijn beschreven, kan het worden vertaald in een allonge 2. Deze allonge vormt een nieuw kader voor de planontwikkeling voor Zuidpolder.

Toelichting besluit (argumenten)

In de periode vanaf het najaar 2018 tot op heden zijn meerdere woningbouwprogramma's en faseringen opgesteld en op hun consequenties onderzocht. De raad is voor het laatst op 7 oktober 2019 bijgepraat aan de hand van een besloten

presentatie en aansluitend via het 'Memo presentatie Zuidpolder' van 9 oktober 2019. Na diverse optimalisatieslagen is op 7 juli jl. overeenstemming bereikt met Heijmans en Van Wijnen over het woningbouwprogramma, het bouwtempo, de fasering en de financiële consequenties voor Zuidpolder voor de komende jaren. Met iets meer dan 120 woningen in de college periode en nagenoeg een verdubbeling van de percentages sociaal naar 30% en midden duur naar 27% is er aansluiting op het college akkoord en op de woonvisie. In Bijlage A zijn de kenmerken weergegeven. Om de aanpassingen van het woningbouwprogramma te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarin onder andere het aantal woningen en het percentage appartementen wordt verhoogd. Naast de woningbouwproductie zijn met Heijmans en Van Wijnen ook afspraken gemaakt om sociale en midden dure woningen beter voor de doelgroep te kunnen behouden.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Samenwerkingsovereenkomst Project Zuidpolder Woningbouw te Eemnes, 22 augustus 2013

Allonge Project Zuidpolder Woningbouw te Eemnes, 17 mei 2016

Collegeprogramma Eemnes 2018 – 2022, 25 september 2018

Woonvisie Eemnes 2019 – 2023, 28 januari 2019

Bestemmingsplan Woonwijk Zuidpolder uit 2018

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

Volkshuisvestelijk gezien is het woningbouwprogramma en de fasering voor Zuidpolder zoals overeengekomen een wenselijke ontwikkeling maar financieel betekent het ondanks diverse optimalisatieslagen een afname in inkomsten voor de grondexploitatie en een toename van het risicoprofiel. In bijlage B 'Financiële paragraaf' d.d. 17 augustus 2020 is een toelichting gegeven en zijn beheersmaatregelen voor de risico's benoemd.

Financiën

Het woningbouwprogramma, het bouwtempo en de fasering voor Zuidpolder zoals overeengekomen zijn van invloed op de gezamenlijke grondexploitatie voor Zuidpolder en op de door Eemnes gevoerde verwervingsexploitatie. In Bijlage B 'Financiële paragraaf' d.d. 17 augustus 2020 is een toelichting gegeven op de financiële consequenties.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

– Opstellen allonge 2

Communicatie

– N.v.t.

Bijlagen

– Bijlage A ‘Resultaat integratie woonvisie en college akkoord in Zuidpolder’ d.d. 17 augustus 2020

– Bijlage B ‘Financiële paragraaf’ d.d. 17 augustus 2020 (GEHEIM)

– raadsbesluit

Steller

R. van Klooster(rkloo).

Registratiedatum

17 augustus 2020