raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. XII-08
Zaaknummer 2174708
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan

Aan de raad,

Inleiding
De woningcorporatie De Woonplaats exploiteert aan de Europalaan 112 sociale huurwoningen verdeeld over drie gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. De Woonplaats wil de woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. De Woonplaats heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 130 tot 132 nieuwe sociale huurwoningen verdeeld over vier gebouwen. Het beoogde plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Op 4 juli 2023 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van de portiekflats aan de Europalaan. Het bestemmingsplan voor de vervangende nieuwbouw is in voorbereiding en wordt volgens planning nog in 2023 in procedure gebracht. Wij hebben het voornemen met De Woonplaats een anterieure overeenkomst grondexploitatie te sluiten. In deze overeenkomst wordt een aantal afspraken vastgelegd over de inhoud van het project, over de wijze waarop partijen samenwerken en over financiële verrekeningen.
Eén van de afspraken in de overeenkomst is dat de gemeente de (openbare) ruimte rondom de nieuwbouw aanlegt. De Woonplaats vergoedt de kosten van de aanleg aan de gemeente.
Een andere afspraak is dat de gemeente De Woonplaats actief steunt bij het verwerven van subsidie(s) voor het project. De Woonplaats geeft aan dat het project een onrendabele top heeft en zoekt naar mogelijkheden het tekort terug te brengen door rijks- of provinciale subsidie(s) te genereren.
Concreet bereidt De Woonplaats in samenwerking met ons een subsidieaanvraag voor bij de provincie Gelderland in het kader van het programma Steengoed Benutten. Het betreft een bedrag van € 500.000. Indien de provincie deze subsidie toekent zal dat aan de gemeente zijn. De provincie verstrekt subsidies vanuit Steengoed Benutten alleen aan gemeenten. Wij zullen de subsidie doorgeven aan De Woonplaats.

Voorstel
1. Een budget van € 1.194.657 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein rondom de flats van De Woonplaats aan de Europalaan.
2. Een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen om een eventueel door de provincie Gelderland voor dit project beschikbaar te stellen subsidie aan De Woonplaats te verstrekken.

Relatie met (huidig) beleid
Het vervangen van 112 woningen aan de Europalaan door circa 130 tot 132 nieuwe sociale huurwoningen is opgenomen in de prestatieafspraken tussen De Woonplaats en de gemeente.

Beoogd(e) effect(en)
112 verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd op het gebied van wooncomfort, energieverbruik en toegankelijkheid (lift). De voorraad sociale huurwoningen wordt met 18 tot 20 woningen uitgebreid. De beoogde nieuwbouw draagt bij aan verbetering van de beeldkwaliteit en aan het klimaatadaptiever maken van de omgeving.

Argumenten
Ad 1. beschikbaar stellen budget € 1.194.657 voor bouw- en woonrijp maken terrein Europalaan.
Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Maar met het sluiten van deze overeenkomst worden financiële verplichtingen voor bedragen groter dan € 100.000 aangegaan die niet zijn opgenomen in de gemeentebegroting. Op grond van de financiële verordening van de gemeente mag het college geen verplichtingen inzake aankoop van goederen en diensten hoger dan € 100.000 aangaan zonder de raad te consulteren. Dat is in dit geval aan de orde. Dat de uitgaven volledig worden vergoed door derde partijen speelt daarbij geen rol. Het gaat om de bruto-verplichtingen. Daarom stellen wij u voor de uitgaven die voortvloeien uit de met De Woonplaats te sluiten overeenkomst te autoriseren.

Ad 2. beschikbaar stellen budget € 500.000 voor subsidieverstrekking.
Voor dit voorstel gelden dezelfde argumenten als genoemd onder Ad 1.

Financiële aspecten/risico's
Het sluiten van de anterieure overeenkomst met De Woonplaats kost de gemeente geen geld. De door de gemeente te verrichten uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken worden vergoed door De Woonplaats. De aan De Woonplaats door te geven subsidie wordt vergoed door de provincie.
Indien de provincie zou besluiten de gevraagde subsidie niet toe te kennen verstrekt de gemeente uiteraard ook geen subsidie aan De Woonplaats. We verwachten dat in het eerste kwartaal 2024 duidelijk wordt of de subsidie wordt toegekend.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Zie argumenten.

Aspecten van duurzaamheid
In combinatie met het vervangen van de woningen wordt de ruimte rondom de woningen anders ingericht. Binnen de mogelijkheden van het gebied wordt de ruimte zoveel als mogelijk groen en klimaat adaptief ingericht. Ten opzichte van de huidige situatie komen er meer bomen in het plangebied. De totale oppervlakte groen wordt groter en het totale verharde oppervlak neemt af. Onder de verharding worden waterbergende- of infiltratievoorzieningen aangebracht zodat de kans op wateroverlast in het gebied afneemt. De verharding aan de warme zuidwestzijde wordt vervangen door groen. Dat heeft een verkoelend effect op de omgeving door minder hitte-uitstraling. Het parkeren wordt gesitueerd tussen de gebouwen en aan de minder warme noordoostzijde achter de gebouwen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft De Woonplaats een informatieavond georganiseerd voor bewoners en voor omwonenden/bedrijven.

Vervolgprocedure/evaluatie
Indien uw raad instemt met dit voorstel zullen wij met De Woonplaats de anterieure overeenkomst grondexploitatie sluiten. Daarna wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden worden de oude flats aan dit deel van de Europalaan gesloopt, bouwt De Woonplaats de nieuwe woningen en leggen wij de openbare ruimte in het gebied aan met inachtneming van wat hierover in de anterieure overeenkomst is geregeld.

Winterswijk, 21 november 2023
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De loco-secretaris, de burgemeester,

M. Keur B.J.J. Bengevoord