College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad
Team: Programma's, Projecten en Processen
Opsteller: Wouter van Boekel
Telefoonnummer: 14 0575

Collegevoorstel – Vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar met embargo
Embargo (tot en met:)	1 week embargo
Soort punt:	Besluitvormend
Zaaknummer:	775668

Besluit

Het college besluit:
1) de raad voor te stellen om het programma voor Veld 18 Noorderhaven vast te stellen op 42 betaalbare koopwoningen in het middensegment met een combinatie van koopprijzen van maximaal €300.000 en maximaal €355.000 (vrij op naam, prijspeil 2024).

2) de raad te informeren over de voortgang bij Veld 18 en De Kleine Linie door middel van memo ‘Noorderhaven Veld 18 en De Kleine Linie’ en het bijbehorende participatieplan Veld 18.

3) bewoners mee te laten beslissen in de gunningfase van de aanbesteding van Veld 18, een aanpak gebaseerd op de ‘Malburgse methode’.

Aanleiding

Het college wil doorpakken in de realisatie van Veld 18 en De Kleine Linie vanwege de grote behoefte aan woningen en vanwege subsidie-eisen.
Noorderhaven is bijna klaar. Begin 2025 worden de woontorens van Pracht opgeleverd en start gemeente met de realisatie van het Zwaanpark. De gemeente werkt nu aan de ontwikkeling van Veld 18 en De Kleine Linie. In het voorjaar van 2023 heeft de gemeente voor deze locaties WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) aangevraagd en gekregen. Voor Veld 18 selecteert de gemeente nu door middel van een aanbestedingsprocedure een marktpartij. Om duidelijkheid te scheppen voor deze aanbestedingsprocedure wil het college daarom de raad vragen om het programma vast te stellen en kaders meegeven voor de participatie.

Beoogd effect

Vastleggen van de hoofduitgangspunten voor Veld 18 ten behoeve van de aanbesteding om woningbouw te realiseren in Noorderhaven. Informeren van de raad over de voortgang.

Argumenten

1. Zie raadsvoorstel

2. Zie raadsvoorstel

3.1 *Zutphen hecht grote waarde aan participatie.*
De raad heeft hiervoor een participatieverordening vastgesteld. In de Zutphense samenleving is veel positieve energie en kennis aanwezig. Inwoners willen zeggenschap hebben over hun eigen woon- en leefomgeving en meedenken over de ontwikkelingen in de gemeente. Wij zien de inwoners als de experts die weten wat er nodig is in hun directe leefomgeving.

3.2 *Het gebouw wordt gebouwd in de nabijheid van bestaande woningen.*
De massa en bouwhoogte van de geplande ontwikkeling zijn al opgenomen in het bestemmingsplan en dit was al bekend voordat andere woningen in de omgeving gebouwd werden. Maar desondanks is het voor bewoners nu nieuw dat dit volume nu ook gebouwd gaat worden.
Voor Veld 18 willen we daarom werken aan een vernieuwende manier van samenwerken tussen gemeente en inwoners. De aanpak is geïnspireerd op de ‘Malburgse Methode’: een aanpak in Arnhem Zuid waarbij de gemeente, de bewoners en de ontwikkelende partij op basis van gelijkwaardigheid met respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden met elkaar samenwerken.
Hiermee kunnen bewoners ook kiezen voor het mooiste plan, de beste inpassing in de omgeving én kiezen voor een ontwikkelaar die rekening houdt met de omgeving en in de realisatiestrategie de beste participatieaanpak aanbiedt. Het college heeft hier goede voorbeelden van gezien in Malburgen en wil dit graag toepassen in Noorderhaven. Dit krijgt bij Veld 18 vorm door in de aanbestedingsprocedure omwonenden mee te laten beslissen in de keuze voor een inschrijvende partij.

Kanttekeningen

1. Zie raadsvoorstel

2. Zie raadsvoorstel

3.1 *Aanbesteden met een vaste prijs kan leiden tot een lager grondbod*
Om bewoners een goede rol te kunnen geven in de beoordeling is het wenselijk om kwaliteit centraal te zetten. De gemeente wil voorkomen dat bewoners en gemeente in de beoordeling samen moeten kiezen tussen prijs of kwaliteit. De gemeente heeft daarom voor gekozen om voor de aanbesteding een vaste prijs te hanteren en ontwikkelaars alleen te beoordelen op kwaliteit. Dit kan mogelijk leiden tot een lager grondbod. Om eventuele onzekerheid inzake mogelijke staatssteun te vermijden laat de gemeente het gevraagde grondbod daarom nog onafhankelijk taxeren.
Hiermee is het voor ontwikkelaars duidelijk dat ze de ontwikkeling alleen kunnen winnen door het verschil te maken in kwaliteit. Hiermee voorkomt de gemeente ook dat de ontwikkeling gegund moet worden aan een partij met minder kwaliteit en een eventueel lagere prijs. Ook wordt het hiermee makkelijker om omwonenden een rol te geven in de beoordeling van de inzendingen.

Communicatie

Zie raadsvoorstel

Uitvoering
Zie raadsvoorstel

Evaluatie
Zie raadsvoorstel

Financiële consequenties
Zie raadsvoorstel

Bijlagen
759734 - Bijlage 1 - Project en participatieplan Veld 18 Noorderhaven
759734 - Bijlage 2 - Memo aan de raad Veld 18 en Kleine Linie
775668 - Bijlage 3 - Raadsvoorstel vaststellen uitgangspunten Veld 18 Noorderhaven