Gemeente Diemen

2024-056042

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Rietschuurhof nieuwbouw actualisatie Stedenbouwkundig Programma van Eisen en financieel kader
Datum:	18-06-2024
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Projecten
Steller:	Kevin Boers

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van de actualisatie van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Rietschuurhof
2. Het college te mandateren ondergeschikte wijzigingen te verwerken in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de Rietschuur
3. Vaststellen van het financieel kader Rietschuurhof en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken (2024)

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In 2022 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en financieel kader Rietschuurhof door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan was om nabij de Rietschuur in de Plantage de Sniep een woonhof voor actieve senioren te realiseren, met sociale en middeldure huurwoningen en een enkele vrije sectorwoning. De Rietschuur zelf was een integraal onderdeel van het plan. We beoogden een renovatie met vrije sector koopwoningen.

Concrete aanleiding

In 2023 is de grondverkoopprocedure van de Rietschuurhof aan woningcorporaties niet doorgegaan. Twee woningcorporaties hebben aangegeven dat ze hier willen bouwen, maar dat het plan door de hoge eisen en de marktomstandigheden in de toenmalige vorm niet haalbaar was. De verbouwing van de Grote Rietschuur zelf werd als grootste risico gezien, die ze niet wilden ontwikkelen. Zij pleitten voor aanpassingen van het plan, waardoor er meer creativiteit en ontwerpruimte werd geboden. Na overleg met de woningcorporaties is het plan nu op onderdelen aangepast.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunten 1 en 2 actualisatie Stedenbouwkundig Programma van Eisen Rietschuurhof en mandaat

Over het algemeen is het plan hetzelfde gebleven. De kern is nog steeds om een woonhof voor actieve senioren te bouwen, waarin nabuurschap centraal staat. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in overleg met de woningcorporaties op de volgende onderdelen aangepast:

- De monumentale Grote Rietschuur en de nieuwbouw worden als aparte planonderdelen beschouwd, maar vormen wel nog steeds een samenhangende hof in sfeer en beeldkwaliteit;
- We willen in de Grote Rietschuur ook maatschappelijke functies mogelijk maken, die de verbinding met de wijk versterken;
- De nieuwbouw bestaat nu alleen uit sociale en middeldure huurwoningen, dus geen vrije sector. Het is nu een verdeling van 25% middelduur en 75% sociale huur. De doelgroep actieve senioren is hetzelfde gebleven;
- We staan meer woningen toe in de nieuwbouw, door een derde verdieping mogelijk te maken. Totaal komen er nu 45 huurwoningen in de nieuwbouw. We doen dit op een manier waardoor de kwaliteit van het hof met de monumentale Grote Rietschuur als middelpunt, behouden blijft;

- Er zijn enkele duurzaamheidseisen aangepast. De eis van energieneutraal is nog steeds geldig, dit om o.a. energiearmoede onder de doelgroep tegen te gaan.

Tijdens het proces van ontwerpen kunnen er nog enkele ondergeschikte wijzigingen op het SPvE optreden, voor zover hier geen programmatische wijzigingen (verhouding en type segment) uit voortvloeien. De raad wordt gevraagd om het college hiervoor te mandateren.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunten 1 en 2
De kern van het plan is hetzelfde gebleven. Wel hebben we door overleg met de woningcorporaties een aantal cruciale wijzigingen aangebracht, die het plan voor een woningcorporatie haalbaar maken. Een alternatief is om niet akkoord te gaan met deze wijzigingen, in dat geval blijft het oude plan van kracht. Dit wordt niet aangeraden, omdat we dan geen woningcorporatie hebben die de sociale en middendure huurwoningen wil bouwen.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunten 1 en 2
We zorgen ervoor dat het huidige plan wel ontwikkeld kan worden, door met de woningcorporatie een intentieovereenkomst te sluiten. In dit document maken we afspraken over het plan, het proces en de uitvoering.

Voor de Rietschuur zelf betekent de aanpassing van het SPvE dat maatschappelijke functies in het gebouw mogelijk blijven (de huidige bestemming is al maatschappelijk). Een kanttekening daarbij is dat het financieren van een renovatie lastiger is met andere functies dan vrije sector woningen. Immers, vrije sector woningen leveren meer verdienpotentieel op dan andere (maatschappelijke) functies, als bijvoorbeeld zorg. We dagen de markt uit om met een goed plan te komen dat rekening houdt met onze wensen. We starten na de zomervakantie met dit verkoopproces. In dit verkoopproces zorgen we ervoor dat het gebouw aansluit bij de plannen en de kwaliteit van de nieuwbouw.
In de zomer informeren we de raad over dit proces.

Beslispunt 3 aanpassing Financieel Kader en verwerking in Meerjarenperspectief Grondzaken
De aanpassing van het SPvE betekent een aanpassing van het financiële kader. Financieel zit het grootste verschil in de geraamde opbrengsten. Door de aanpassingen in het SPvE zijn de opbrengsten gedaald. De belangrijkste oorzaken voor het verschil zijn:

- Het programma bevat geen vrije sector woningen meer, die doorgaans een relatief hoge grondopbrengst per woning hebben.
- De grondprijs van middenhuurwoningen wordt residueel berekend. Door een stijging van de bouwkosten is de grondprijs per middenhuurwoning gedaald.
- Het aantal middenhuurwoningen is verminderd van 16 naar 11.
- Het aantal sociale huurwoningen is gestegen van 16 naar 34.
- Doordat er niet langer wordt uitgegaan van woningen in De Grote Rietschuur, zijn de geraamde opbrengsten van het gebouw aanzienlijk minder geworden.

Aan de kostenkant zijn enkele posten herijkt, waardoor deze soms lager en soms hoger uitvallen. Met de vaststelling van het financieel kader wordt gelijktijdig krediet verleend voor de te maken kosten en opbrengsten.
Bovenstaande wordt in 2025 verwerkt in het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2024.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de geheime bijlage financieel kader Rietschuurhof (bijlage 2). Geheimhouding is door het college opgelegd op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente bij contractonderhandelingen van geselecteerde (markt)partijen en de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 3
Er kan meer opbrengst gegenereerd worden door vrije sector woningen toe te staan. Daar kiezen we in dit plan bewust niet voor. Diemen is erg gebaat bij nieuwe sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor deze seniorendoelgroep. Het project Rietschuurhof draagt hieraan bij. Daarom is een relatief beperkt negatief resultaat voor een dergelijke grondexploitatie acceptabel, ook gezien de omvang van de huidige Reserve Grondzaken. Meer informatie is te vinden in het financiële kader (bijlage 2).

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 3

De Rietschuur zelf halen we uit het plan. We zijn van plan hier apart een koper voor te vinden. Ïn de zomer wordt u geïnformeerd over het voornemen van de verkoop. Een risico hiervan is dat er geen geschikte koper gevonden kan worden. Hoe dit wordt geadresseerd volgt in het volgende voorstel.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het doel van dit project is een woonhof te realiseren voor actieve senioren, met sociale en middeldure huurwoningen. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan de huisvesting van deze doelgroep en zorgen voor doorstroming van andere locaties.

Financieel

Voor de kosten en opbrengsten van het plangebied Rietschuurhof wordt verwezen naar het financieel kader.

Reserve grondzaken

Bij actualisatie van het MPG zal bij een eventueel tekort een voorziening worden getroffen vanuit de Reserve Grondzaken (Verliesvoorziening Grondzaken).

Juridisch

De aanpassing van het SPvE valt buiten de op 7 december 2021 aan het college gemandateerde bevoegdheid om ondergeschikte wijzigingen door te voeren en is daarom een raadsbevoegdheid. Na vaststelling door de raad is de grondexploitatie het financiële kader voor ontwikkeling van het Rietschuurhof. Geheimhouding wordt opgelegd aan de grondexploitatie vanwege economische of financiële belangen van de gemeente bij contractonderhandelingen van geselecteerde (markt)partijen en de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken.

Voor dit plan hebben we eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt het definitieve bestemmingsplan in het najaar ter besluitvorming voorgelegd. In dit plan zijn de aanpassingen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen verwerkt.

Duurzaamheid

De GPR-methodiek wordt losgelaten. GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid in kaart te brengen door middel van rapportcijfers. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Het dient vooral om een goede vergelijking tussen inschrijvingen te maken, maar kost veel tijd. Aangezien we verkopen aan een woningcorporatie is dit niet nodig, zij moeten zich houden aan de eisen.

Voor het MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) wordt aangesloten bij het convenant toekomstbestendige woningbouw niveau Brons. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Niveau brons is ons beleid. Wel is de eis van energieneutraal nog steeds geldig, dit om o.a. energiearmoede onder de doelgroep tegen te gaan

Communicatie

Via verschillende kanalen wordt het nieuws over deze update gedeeld. Dit betreft o.a. informatie voor de wijk, de website en via de krant.

Participatie

In het vervolgproces wordt met de woningcorporatie afgesproken om aandacht te besteden aan de participatie met de wijk en mogelijk ook met toekomstige bewoners, binnen ons beleid en de wettelijke kaders van participatie. De vorm hiervan wordt nader afgestemd.

Uitvoering en vervolg

De volgende processtappen worden gevolgd:

- Woningcorporatie gaat aan de slag met het schetsontwerp en de planning (tot oktober 2024);
- Na goedkeuring schetsontwerp werkt de woningcorporatie het ontwerp verder uit, in dit proces wordt participatie ook toegepast;
- De gemeente zorgt er voor dat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld;

- Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan een koop-en realisatieovereenkomst, waarin de definitieve koop wordt vastgelegd. Plan is om dit voor 1 mei 2025 gereed te hebben;
- Eind 2025 wordt vergunning ingediend;
- Naar verwachting wordt er in 2026 gestart met de bouw en in 2027 opgeleverd.

Over de verdere ontwikkeling van het monumentale pand de Rietschuur wordt u op een apart moment geïnformeerd.

Bijlagen
- Bijlage 1: Stedenbouwkundig Programma van Eisen Rietschuurhof.
- Bijlage 2: Financieel Kader Rietschuurhof (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris, G.T. Wildeman	de burgemeester, E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Rietschuurhof nieuwbouw actualisatie Stedenkundig Programma van Eisen en financieel kader

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 18-6-2024

Besluit

1. Vaststellen van de actualisatie van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Rietschuurhof
2. Het college te mandateren ondergeschikte wijzigingen te verwerken in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de Rietschuur
3. Vaststellen van het financieel kader Rietschuurhof en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken (2024)

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18-7-2024,

De voorzitter, De griffier,