Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 649519
Zaaknummer: 795157

Houten, 30 mei 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Nieuwbouw herontwikkelingslocatie Beverakker 19

Beslispunten:
Voor de nieuwbouw herontwikkelingslocatie Beverakker 19, in te stemmen met de wijziging van het percentage sociale woningbouw van 50% naar 30% sociale huur en 20% middenhuur.

Samenvatting
Op 21 januari 2021 heeft de gemeenteraad een startnotitie vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Beverakker 19. De school op deze locatie wordt begin 2025 gesloopt en de kavel komt dan beschikbaar voor woningbouw.
In de startnotitie is vastgelegd dat er minimaal 50% sociale huur op deze locatie gerealiseerd moet worden. Ook is besloten dat het plan moet bijdragen aan onderlinge zorg en nabuurschap bij de nieuwe bewoners. Tenslotte is besloten dat bewonersinitiatieven en woongroepen een kans moeten krijgen om hier een aanbieding te doen en een plan te realiseren.

Uit de daaropvolgende verkenningen bleek dat bewonersinitiatieven en woongroepen geen aanbieding kunnen doen als er 50% sociale huur gerealiseerd moet worden. Het percentage koop- en middenhuurwoningen moet groot genoeg zijn om e.e.a. te financieren en de onderlinge zorg en het nabuurschap te bevorderen. Om ervoor te zorgen dat bewonersinitiatieven en woongroepen een kans maken bij de aanbesteding, is het beter om het percentage te wijzigen in 30% sociale huur en 20% middenhuur. Het toevoegen van middenhuur maakt het woningaanbod meer gedifferentieerd en sluit het aan bij de woningbehoefte in de buurt.

Aanleiding
Voor de verkoop van de bouwgrond van de Beverakker zal een openbare aanbesteding gehouden worden. Onderdeel van de aanbestedingsstukken is het Programma van Eisen (PvE) waarin beschreven wordt waar ingediende plannen aan moeten voldoen. De eisen uit de startnotitie zijn opgenomen in dit PvE. Uit de verkenningen bleek dat de wens om 50% sociale huur te realiseren en de wens om bewonersinitiatieven en bewonersgroepen een kans te geven bij de aanbesteding, onverenigbaar waren.
Dit PvE is besproken met alle omwonenden en belanghebbenden.
Het ons bekende bewonersinitiatief heeft aangegeven dat het percentage sociale huur voor hen geen haalbaar plan oplevert en dat zij bij een aanbesteding geen aanbieding kunnen doen. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen is het voorstel om het percentage te verlagen naar 30%. Door 20% middenhuur toe te voegen wordt ook nog voldaan aan de woningbehoefte in de omgeving.

Beoogd effect
Het vergroten van de kansen van bewonersinitiatieven en woongroepen bij de aanbesteding van de grondverkoop van de Beverakker 19.

Argumenten per beslispunt

1.1. Verlaging van het percentage sociale huurwoningen vergroot de kans voor bewonersinitiatieven en woongroepen.
Bij de marktverkenningen voor het project Beverakker is gebleken dat bewonersinitiatieven graag invulling geven aan de wens voor een samenhangend zorgzaam woonconcept voor senioren uit Houten, gericht op sociale samenhang, nabuurschap en zelfredzaamheid van haar bewoners.
De ons bekende bewonersinitiatieven geven echter aan dat het financieel niet haalbaar is om meer dan 30% sociale huur te realiseren. In de startnotitie staat dat dit 50% moet zijn. Met het verlagen van het percentage is de kans dat bewonersinitiatieven en bewonersgroepen een aanbieding kunnen doen en wellicht tot realisatie van een plan kunnen komen groter.

1.2 WoonIn kan ook met een percentage van 30% sociale huur instemmen.
De sociale huurwoningen uit het plan worden aan WoonIn geleverd. Zij gaan als lokale woningbouwvereniging de woningen verhuren. Daarbij geldt dat ook de midden-huurwoningen aan WoonIn moeten worden geleverd om het woningbeheer financieel haalbaar te houden.
De inzet blijft om alle kopers en huurders onderdeel te maken van een bewoners-organisatie waarbinnen de onderlinge zorg en het nabuurschap wordt georganiseerd.

1.3 Middenhuurwoningen sluiten aan op de vraag in Houten.
In de woonvisie 2021-2030 en het onderliggende woningbehoefte onderzoek komt naar voren dat er in Houten behoefte is aan ca. 400 middenhuurwoningen.
Door ook deze woningen levensloopbestendig en onderdeel van de bewonersorganisatie voor nabuurschap en onderlinge zorg te maken, worden deze woningen aantrekkelijk voor senioren uit de omgeving. Een overstap van een koopwoning naar een midden-huurwoning brengt weer mobiliteit op de woningmarkt in de omgeving van de Beverakker.

1.4 Verlaging van het percentage sociale huur heeft draagvlak in de buurt.
Het concept PvE met het lagere percentage sociale huur is met de omwonenden en andere belanghebbenden besproken. Er zijn tegen deze verlaging geen bezwaren naar voren gebracht.

1.5 30% sociale huur sluit aan bij de Woonvisie 2021-2030
In de woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat woningbouwplannen 30% sociale huur moeten bevatten. De 50% uit de startnotitie Beverakker is hoger dan vereist.
Daarbij is het project beverakker zo gering dat de afname van maximaal 8 sociale huurwoningen een minimaal-effect heeft op de 1550 sociale huurwoningen van de woonvisie.

Kanttekeningen

1.1 De kans bestaat nog steeds dat er geen aanbiedingen binnen komen van bewonersinitiatieven en woongroepen.

Het verlagen van het percentage sociale huur vergroot de kans op een passende aanbieding van een bewonersinitiatief of woongroep. Het is echter geen garantie dat een bewonersgroep ook een passende aanbieding zal doen. De kans bestaat nog steeds dat genoemde groepen geen aanbieding doen en het plan gerealiseerd wordt door een traditionele ontwikkelaar of bouwer. Ook deze partijen moeten een plan aanleveren met een organisatie voor onderlinge zorg en nabuurschap.

Participatie

Deze aanpassing van het woonprogramma is opgenomen in een programma van eisen dat is besproken met omwonenden en andere belangstellenden. Voor het aangepaste percentage sociale huurwoningen is voldoende draagvlak.

Het concept PvE voor herontwikkeling Beverakker met de verdeling 30% sociale huur, 20% middenhuur en 50% koop, is in informatieavonden besproken met omwonenden en belanghebbenden. Voor de aanpak is bij deze groepen voldoende draagvlak.

Financiën en formatie

Het verlagen van het percentage sociale huur heeft tot gevolg dat een sluitende exploitatie gemakkelijker te realiseren is.

Communicatie

Na het raadbesluit worden de omwonenden en belanghebbenden hierover geïnformeerd via de website www.houten.nl.

Voortgang

Na het raadbesluit wordt het PvE met de 30% sociale huur uitgewerkt tot een selectiedocument wat kan worden aanbesteed, waarna belangstellende partijen een aanbieding kunnen doen. Met de gekozen partij wordt een grondverkoopovereenkomst gesloten.
De gekozen partij zal het plan aan de hand van het PvE verder uitwerken en moet daarbij ook weer de omwonenden betrekken.

Na aanbesteding van de grondverkoop en nadat de partij bekend is die het project zal realiseren kan beoordeeld worden of de gekozen aanpak met verkenningsfase en uitgebreide bewonersparticipatie het beoogde resultaat heeft bereikt en of de gekozen aanpak meerwaarde heeft gehad ten opzichte van het gebruikelijke planproces. Een evaluatie en terugkoppeling hiervan zal via het griffiebericht aan de gemeenteraad worden gegeven.

Houten, 9 mei 2023
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen:
1. Programma van Eisen Beverakker dd 3 maart 2023

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 649519

Onderwerp:
Nieuwbouw herontwikkelingslocatie Beverakker 19.

De raad heeft het voorstel d.d. 30 mei gelezen en besluit;

Beslispunten:
Voor de nieuwbouw herontwikkelingslocatie Beverakker 19, in te stemmen met de wijziging van het percentage sociale woningbouw van 50% naar 30% sociale huur en 20% middenhuur.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 6 juli 2023.

De raad van de gemeente Houten,

de griffier,	de voorzitter,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}	{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}
C.M.S. Visser	G.P. Isabella