

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000107873
Datum:	18 maart 2024
Opsteller:	M. van Dooren
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Inzet woonfonds voor waarborgen architectonische basiskwaliteit voor sociale Woningbouw Waterfront fase 3 deelgebied 2

Het college van B&W besluit de raad voor te stellen om:

Een bedrag van €200.000,- te onttrekken uit de bestemmingsreserve Woonfonds ter dekking van het toevoegen van (architectonische) kwaliteit en daarmee de ontwikkeling van 104 sociale huurwoningen in het Waterfront deelgebied 2 mogelijk te maken.

Inleiding

Aanleiding

De ontwikkeling van 2 appartementengebouwen in deelgebied 2 van het Waterfront fase 3 is een complexe opgave. De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en een bouwhoogte van 30 meter mogelijk gemaakt. Bij het ontwikkelplan voor de aanpak van betaalbare woningbouw heeft de raad vervolgens besloten om naast het voorgestelde programma nog eens 50 woningen in de goedkoopste categorie toe te voegen aan het bouwprogramma. Dit programma in combinatie met de bouwtechnische uitdagingen van een grote bouwhoogte en een dove gevel blijkt in de praktijk moeilijk binnen de financiële kaders te realiseren. Daarom wordt er gezocht naar financiële bijdrage voor het borgen van deze architectonische kwaliteit.

Kader

Bestemmingsplan Kades en Stadswerven (vastgesteld op 28 mei 2020)

Raadsbesluit aanpassing programmering sociale huurwoningen Waterfront (12 oktober 2023)

Raadsbesluit Ontwikkelplan betaalbare woningbouw Waterfront (17 juni 2021)

Collegebesluit aanpassing parkeernormering Waterfront fase 3 (20 december 2022)

Alternatieven

Het woonfonds niet inzetten voor dit doel en genoegen nemen met minder architectonische kwaliteit.

Beoogd effect

In de uitstraling van het gebouw is geen verschil in kwaliteit tussen de sociale huur en de duurdere koopappartementen te zien.. Beide gebouwen zijn zorgvuldig en met oog voor detail vormgegeven.

Argumenten

1.1: De opgave om bovenop het voorgestelde programma extra betaalbaar programma te realiseren in de appartementengebouwen langs de N302 is een lastige opgave gebleken. Voor zoveel appartementen is bijvoorbeeld geen ruimte om te parkeren. De bouw van meer ondergrondse parkeerplaatsen is niet mogelijk, omdat er niet dieper kan worden gegraven in het Waterfront. Los daarvan is een gebouwde parkeerplaats voor een goedkope koopwoning of sociale huurwoning niet op te brengen.

De vorm en de ligging van de gebouwen werkt ook kostenverhogend. Door de langgerekte vorm langs de N302 moeten er relatief veel dure gevels worden gebouwd. Die gevels moeten vanwege diezelfde N302 ook geluidwerend zijn.

Om toch tot een haalbare ontwikkeling te komen, zijn daarom een aantal keuzes gemaakt. De belangrijkste keuzes zijn;

1. Het hele betaalbare programma in 1 gebouw te concentreren.
2. Door vervolgens te kiezen voor een parkeernorm van 0 voor het bewonersparkeren en als alternatief te voorzien in deelauto's, kon 1 parkeerkelder worden geschraapt.
3. Daarnaast is er strak gestuurd op het architectuurbudget en het budget dat wordt ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen.

Het is gelukt om met een relatief bescheiden budget toch een duurzaam gebouw te ontwerpen dat wordt aangesloten op het Open Warmtenet. Er is bij het begin van het ontwerptraject een budget vastgesteld van 9 ton voor het toevoegen van extra architectonische kwaliteit.

En dat was nodig. Juist omdat het betaalbare programma wordt geconcentreerd in 1 gebouw is het belangrijk te investeren in kwaliteit, omdat goed beheer en behoud van kwaliteit niet vanzelfsprekend is in een pand waar veel woningen in het betaalbare segment worden geconcentreerd.

Om die reden wordt ook ingezet op community building. Wonen in dit complex is meer dan wonen alleen. Juist omdat de woningen klein zijn, wordt er geïnvesteerd in gemeenschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een huiskamer, een wasserette en een gym. Die voorzieningen zijn ook een stimulans om samen leven vorm te geven. Professionele begeleiding moet dit proces zeker in de eerste jaren een stimulans geven.

Op basis van het besluit van de raad om het college meer vrijheid te geven in het omvormen van goedkope koop naar sociale huur, is ook voor dit complex gekeken of hier een kans ligt een fors aantal woningen toe te voegen aan de sociale huur. Omnia is hierin zeer geïnteresseerd en onderzoekt daarbij ook de mogelijkheid zorgwoningen aan het concept toe te voegen. Ook een woningbouwcategorie waar heel veel behoefte aan is. Door het gebouw in de huur te ontwikkelen, wordt het verkooprisico bovendien beperkt wat de haalbaarheid weer ten goede komt.

Ondanks al deze hierboven beschreven maatregelen staat de haalbaarheid nog steeds onder druk. Het door de architect getekende ontwerp is kwalitatief goed maar past ondanks doorgevoerde bezuinigingen niet binnen het hiervoor gereserveerde budget. Op een aantal punten schiet het ontwerp kwalitatief nog tekort. De appartementengebouwen langs de N302 hebben een grote maat van circa 75 meter lang en een bouwhoogte die oploopt tot 30 meter. Vanwege de grote schaal van deze gebouwen dient de gevel 'geleed' te worden. Het beeldkwaliteitplan dat door de raad is vastgesteld om kwalitatief richting te geven aan de ontwikkeling van het Waterfront fase 3, spreekt van '*geen herhaling maar individualiteit*' en van '*sterke individualiteit in de grote maat*'. Ook dienen de gebouwen de uitstraling te krijgen van een robuust, eigentijds pakhuis. Met de nu in het voorlopig ontwerp opgenomen architectonische elementen voldoet het ontwerp aan de criteria uit het beeldkwaliteitplan.

In overleg met de stedenbouwkundig supervisor is gezocht naar aanpassingen die relatief weinig kosten maar wel impact hebben en de kwaliteit van de architectuur positief beïnvloeden.

Met het doel om een goed en toekomstbestendig gebouw te ontwerpen op een kwetsbare plek, met een kwetsbare omvang en een kwetsbare doelgroep.

1.2: De overschrijding van het beschikbare architectuurbudget en de door de supervisor aangegeven extra benodigde aanpassingen komen in totaal uit op €200.000,=.

Het woonfonds is opgericht om bouwprojecten die voorzien in de behoefte aan betaalbare koop en sociale huur haalbaar te maken door de onrendabele top deels af te dekken dan wel bij te dragen aan concrete maatregelen die het project over de streep trekken.

1.3: Bij het besluit van raad om extra betaalbaar programma toe te voegen heeft de raad ook aangegeven dat wanneer als gevolg daarvan de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan de raad bij die

afweging graag weer betrokken wil worden. Dat moment is hierbij gekomen. De raad kan met inzet van het woonfonds een belangrijke bijdrage leveren aan de haalbaarheid van deze ontwikkeling. Door vanuit het fonds die bijdrage te leveren wordt het project haalbaar en kan met de ontwikkelaar de koopovereenkomst worden afgerond en kan de bouw starten. Naast de bouw van 50 koopappartementen wordt daarmee de bouw van 104 sociale huur appartementen veilig gesteld.

Omgevingswet

Dit bouwplan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Waterfront fase 3. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en opgenomen in het omgevingsplan.

Financiën

De investeringen in de extra kwaliteit van de architectuur vormen een relatief klein onderdeel van de bouw- en ontwikkelkosten van dit project. De door de ontwikkelaar/bouwer opgegeven bouwkosten zijn in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk bouwkostenadviseur getoetst en bijgesteld waar nodig. Om het project haalbaar te maken is het dus kiezen tussen bezuinigen op kwaliteit of het mogelijk maken van een extra investering in kwaliteit. Met de bijdrage van 2 ton uit het Woonfonds kan worden gekozen voor kwaliteit.

Onderdeel	Bedrag	Opmerking
<i>Bijdragen voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en verhuureenheden</i>	€1.750.000	Bijvoorbeeld uitbreiding van de subsidiemogelijkheid voor woningcorporaties.
<i>Bijdragen voor de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen</i>	€1.750.000	Bijvoorbeeld voor het ontwikkelen van een erfpachtmodel op eigen grond en het toepassen van een korting op de grondprijs onder voorwaarden.
<i>Innovatie</i>	€ 500.000	Voor ontwikkelaars en initiatiefnemers die innovatieve oplossingen bedenken om versnel betaalbaar te bouwen. Bijvoorbeeld pilots met vernieuwende concepten of flexwonen.
<i>Reeds bestede middelen</i>	€1.000.000	In de programmabegroting 2023-2026 is reeds 1 miljoen euro vanuit het Woonfonds gealloceerd voor o.a. dekking van ambtelijke capaciteit en middelen ten dienste van de versnellingsopgave wonen. Er zijn hierbinnen ook middelen beschikbaar voor uitvoeren van het Woonfonds.
<i>Totaal</i>	€ 5.000.000	

In totaal is een bedrag van 5 miljoen euro voor het fonds gereserveerd. Wanneer deze aanvraag wordt toegekend is er binnen het fonds nog 3,2 miljoen euro beschikbaar.

Duurzaamheid

Niet van toepassing op dit besluit.

Communicatie

Via een nieuwsbericht op de website van het Waterfront en sociale media communiceren we het besluit van het college. Zo nodig kan de wethouder Enklaar het besluit toelichten tijdens het persuur.

Uitvoering

Op basis van dit besluit kan de voorbereiding worden afgerond (koopovereenkomst) en kan de bouw (uitvoering) worden voorbereid.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Geen