Raadsvoorstel

Onderwerp:	Haalbaarheid Schetsplan Jan van Riebeeck
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	16 januari 2024
Behandelend ambtenaar:	Vincent Schipper
Registratienummer:	GZDGCB1303631/1306914

Inleiding:

De locatie Jan van Riebeeckstraat is op dit moment één van de laatste grotere binnenstedelijke ontwikkellocaties die de gemeente zelf in bezit heeft. Gezien de stevige woningbouwopgave en de beperkte ruimte in Culemborg om daar invulling aan te geven, staat de ontwikkeling van deze locatie opnieuw op de agenda.

De gemeente en Kleurrijk Wonen hebben als grondeigenaren daarom met Kopersvereniging CPO Wonium Kwartier (een collectief voor de ontwikkeling van starterswoningen) de haalbaarheid onderzocht van een gezamenlijk woningbouwproject. Op de Jan van Riebeecklocatie willen zij een combinatie bouwen van voornamelijk sociale huurwoningen en een aantal CPO-woningen. De CPO-woningen bestaan uit middeldure koopwoningen voor starters. De kopersvereniging bestaat voornamelijk uit Culemborgse starters, die de gelegenheid krijgen om gezamenlijk hun eigen betaalbare woningen te ontwikkelen en realiseren. De CPO draagt daarmee bij aan het woonbeleid van de gemeente, waarbij ze zowel inzetten op duurzaam ‘samen’leven en op het blijvend beschikbaar houden van betaalbare woningen voor starters. Om dit mogelijk te maken ontvangt de gemeente voor het cpo-deel een lagere grondprijs dan ze voor een vergelijkbaar project in de markt zou kunnen krijgen. Dat betekent dat de gemeente haar kosten kan dekken, maar geen positief resultaat behaalt op de grond. Het schetsplan van de initiatiefnemers in samenwerking met de Gemeente geeft direct invulling aan het vigerende woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie ‘Wonen in Culemborg’. Er komen betaalbare woningen voor jongeren/starters, zij hebben hun eigen invloed op de woonomgeving en een grote betrokkenheid bij elkaar. Met de sociale huurwoningen wordt ook uitvoering gegeven aan de Prestatieafspraken tussen de gemeente Culemborg en Kleurrijk Wonen.

Voorstel Raadsbesluit:

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Bij de herijking van het MeerjarenProgrammaGrondexploitatie (MPG) een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Jan van Riebeeckstraat.

Argumenten:

1.1 Het initiatief geeft direct invulling aan het vigerende woonbeleid en doelgroepenbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 'Wonen in Culemborg'.

Met de sociale huurwoningen wordt invulling gegeven aan de prestatieafspraken tussen de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen. Daarnaast worden er betaalbare woningen voor jongeren gerealiseerd, met eigen invloed op de woonomgeving. De vorm van een CPO biedt daar een goede basis voor.

1.2 Gegeven de opbrengsten uit de voorgestelde woningtypes en de aantallen voorgesteld in het schetsplan achtten alle betrokken partijen het plan haalbaar.

De grondexploitatie is gebaseerd op een programmering bestaande uit 27 appartementen in de sociale huur (KW) en 20 starters CPO kavels. Kleurrijk Wonen kan met dit project een haalbare ontwikkeling realiseren en de CPO heeft onderbouwd dat ook zij een sluitende begroting voor de woningen heeft. Zoals te zien is in de (geheime) concept grondexploitatie (bijlage 2), kan de grondopbrengst de ontwikkelkosten dekken, en sluit de concept grondexploitatie van de gemeente op 0.

1.3 Het schetsontwerp geeft aan hoe tot ontwikkeling van deze locatie gekomen kan worden, passend binnen de voorwaarden voor de Molenbiotoop.

Het concept schetsplan is nu zo uitgewerkt dat er zo min mogelijk windvang voor de molen verloren gaat. Uitgangspunt binnen de ruimtelijke (omgevings)verordening is dat de nieuwbouw geen invloed (windreductie dient nul te zijn) mag hebben op de huidige windvang. De eerste simulatieberekening in bijlage 3 toont aan dat dit realistisch is.

1.4 De wensen van geconsulteerde omwonenden en de gemeente worden grotendeels beantwoord met de huidige schetsvarianten.

Vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsterreinen en vanuit de bewonersconsultatie zijn een aantal wensen geuit voor de ontwikkeling zelf. Ook zijn een aantal aandachtspunten genoemd voor de directe omgeving van de ontwikkeling. Deze wensen zijn allemaal verwerkt in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de wensen van de omwonenden en de gemeente. Er is rekening gehouden met alle noodzakelijke maatregelen voor de ontwikkeling, zoals bijbehorende waterberging en een veilige ontsluiting aan de Mandelastraat. Van de (extra) aandachtspunten voor de directe omgeving kan vanuit de grondopbrengst maar een beperkt deel worden gerealiseerd.

Er wordt een subsidie aangevraagd bij de provincie Gelderland (Regeling Sociale huurwoningen). Afhankelijk van de hoogte van deze subsidie kunnen we ook invulling kunnen geven aan een deel van die gewenste extra ruimtelijke kwaliteit aan de directe omgeving.

3.1 Met het openen van de grex en het vaststellen van het schetsontwerp krijgen we meer zekerheid over de haalbaarheid van het project.

Daarmee zijn we op weg naar grondverkoop en met die grondverkoop dekken we in de grondexploitatie de plankosten die we tot nu toe gemaakt hebben.

3.2 We gaan door met de ontwikkeling en werken gelijktijdig het uitgebreide grex-boekje uit voor bij besluitvorming over het MPG.

We werken er hard aan om tempo te maken op woningbouwontwikkelingen. Het is niet eenvoudig om met drie partijen, waarvan één een CPO, op gelijk tempo te lopen. Ieder heeft zijn eigen besluitvormingstraject. Het aantonen van de haalbaarheid door de CPO heeft de afgelopen periode extra tijd gekost. Daarnaast is het voor een CPO lastig

om lange periodes te wachten op besluitvorming, aangezien de bewoners hun privévermogen investeren in het project. We willen – nu er een haalbare ontwikkeling is – graag door met de ontwikkeling. Dat willen we niet doen zonder formele besluitvorming. We hebben gekozen om dit besluitvormingsmoment te markeren zodat de ontwikkeling voort kan, en tijd te winnen om het grex-boekje compleet op te stellen.

Kanttekeningen:

1.1 De varianten geven niet volledig invulling aan de in de Nota van Uitgangspunten voorgestelde extra ruimtelijke kwaliteitsimpulsen voor de omgeving.

Het plan kent weinig financiële draagkracht wegens de beperkte opbrengst van de woningtypes en beperkte bouwgrond wegens de molenbiotoop. De uitgangspunten en wensen voor het project zelf worden gerealiseerd. Ook is er ruimte voor het oplossen van de direct aan het project gerelateerde zaken, zoals de extra waterberging en een goede ontsluiting op de Mandelastraat.

Extra wensen die met de subsidie kunnen worden aangepakt zijn bijvoorbeeld het voortzetten van de bomenrij aan de Jan van Riebeeckstraat en de (beperkte) inrichting van het gebied dat vanwege de molenbiothoop niet bebouwd mag worden. Daarnaast zet de gemeente zelf vanuit het GVVP in op verkeersveiligheid van de Jan van Riebeeckstraat .

1.2 Met de beoogde grondprijs uit de voorlopige grondexploitatie wijken we substantieel af van de grondprijs voor woningen in een vergelijkbare prijsklasse om dit maatschappelijke doel te bereiken. Daarmee accepteren we een grondexploitatie die sluit op 0.

Een deel van de starters van de CPO Woniumkwartier is niet in staat om de huidige marktconforme grondprijs behorend bij hun woning volledig te bekostigen. Andere starters kunnen dat wel en dragen bij aan de totale grondprijs van de totale CPO. Omdat deze woningen blijvend beschikbaar blijven voor starters in deze prijscategorie, en de CPO een maatschappelijk gewenst initiatief is, vindt de gemeente deze korting acceptabel. Met zelfbewoningsplicht, toewijzing aan Culemborgers en een anti-speculatiebeding met boete clausule wordt er gewaarborgd dat de woningen beschikbaar blijven voor starters uit de omgeving en winsten uit toekomstige woningverkopen worden hier deels voor ingezet. De exacte uitwerking daarvan zal in de anterieure overeenkomst worden vastgesteld.

1.3 Het plan maakt geeft beperkt invulling aan het stedenbouwkundig aansluiten op de woonwijk Molenzicht maar sluit wel aan op de zuidelijk gelegen appartementencomplexen.

Daarnaast is er tezamen met een molenbiotoop expert gekozen voor deze stedenbouwkundige opstelling wegens de beperkte windafname richting de molen om de windreductie maximaal in te perken.

Kosten, Baten, Dekking:

Voor het haalbaarheidsonderzoek is in april 2022 een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat in deze fase elke partij zijn eigen kosten betaalt.

De inhoud van de nota van uitgangspunten heeft zoals eerder beschreven invloed op de opbrengsten en kosten die we berekenen in het haalbaarheidsonderzoek. Na vaststelling van het college en de raad worden vervolgafspraken gemaakt met de marktpartijen over de verkoop van gemeentegrond en een grondexploitatie geopend. Ook wordt dan gekeken welke kosten van de inrichting van de omliggende openbare ruimte ten laste komen van het project.

Vanwege die maatschappelijke relevantie die dit project heeft is er in de concept grondexploitatie met minder grondopbrengst gerekend (zie voor het bedrag de geheime bijlage 2). Ondanks de lagere grondopbrengst sluit de concept grondexploitatie neutraal op basis van haalbaarheid aangetoond door de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden dan gedekt door de grondverkopen.

Met het starten van een grondexploitatie worden de gemaakte voorbereidingskosten ingebracht in de nieuwe grondexploitatie, waardoor er geen bijdrage vanuit de reserve grondexploitatie nodig is. De gemeentelijke plankosten worden via de uiteindelijke grondverkoop gedekt.

De afgelopen jaren is geïnvesteerd in het haalbaarheidsonderzoek van deze ontwikkeling. Deze kosten kunnen worden ingebracht in de grondexploitatie. Wanneer de raad beslist geen grondexploitatie te openen dan moeten deze voorbereidingskosten (ambtelijke uren) worden afgeboekt ten laste van de reserve grondexploitatie, waardoor onze reservepositie terugloopt.

Het risico van uitstellen van dit besluit is dat het project voor de CPO minder haalbaar wordt vanwege stijgende bouwkosten en teruglopen van het deelnemersaantal. Ook kan Kleurrijk Wonen dan beslissen andere prioriteiten te stellen. Ook dan zal de gemeente plankosten moeten afboeken.

Met dit besluit gaan we door met investeren in deze woningbouwontwikkeling, maar neemt het risicoprofiel van de investering af, en de kans op volledige dekking van de plankosten, toe**.**

Personele en/of Juridische gevolgen:

De ontwikkeling van de locatie Jan van Riebeeckstraat vraagt om gemeentelijke inzet. Hiervoor is capaciteit beschikbaar.

Communicatie en Burgerparticipatie:

De omwonenden en andere belanghebbenden worden na het raadsbesluit via een persbericht geïnformeerd over het afronden van het haalbaarheidsonderzoek en de vervolgstappen. Er wordt een bewonersavond georganiseerd met de presentatie van het schetsontwerp. Daarin wordt ook toegelicht hoe hun input uit eerdere participatie is en in de toekomst zal worden verwerkt.

De voorzitter van de bewonersvereniging (omwonenden hebben zich verenigd), de molenaar en de directeur van de school worden als belangrijke stakeholders gedurende het traject ook persoonlijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken en het vervolg.

Bijlagen:

- Bijlage 1. Schetsboek haalbaarheid Jan van Riebeeck GZDGCB1303631/1306890
- Bijlage 2. Concept Grondexploitatie Jan van Riebeeck GEHEIM GZDGCB1303631/1306891
- Bijlage 3. Nota Windonderzoek Johanna molen GZDGCB1303631/1306892

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1303631/1306914

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Bij de herijking van het MeerjarenProgrammaGrondexploitatie (MPG) een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Jan van Riebeeckstraat.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 15 februari 2024.

De griffier	De voorzitter
D. van der Harst	G. van Grootheest