

Besluit

Zaak - doc nr	Z/21/704016 - D-741434
Onderwerp	Van Zomerenaan
Opsteller	Eck, Judith van
Team	Team Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder	Ro van Doesburg
Beslispunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een principe bereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan het plan van Poort6 voor nieuwbouw van 76 eengezinswoningen (bestemd voor sociale huur) op de locatie Van Zomerenaan. 2. Subsidie aan te vragen voor dit project bij de knelpuntenpot van de Provincie Zuid-Holland. 3. Poort6 te informeren over het genomen besluit met de bijgevoegde concept-brief.
Datum besluit	13 apr 2021

Toelichting besluit

Onderwerp	Nieuwbouw Van Zomerenaan.
Inleiding	<p><i>Algemeen - stedelijke vernieuwing</i></p> <p>Samen met Poort6 staan we voor een aantal grote opgaven in de stad in relatie tot de (sociale) woningvoorraad. Poort6 heeft de komende jaren een forse nieuwbouwopgave van 320 woningen (250 extra + 120 ter vervanging van verkoop). Daarnaast heeft Poort6 een aantal forse herstructureringslocaties in voorbereiding in de oudere wijken van de stad. Deze herstructureringsopgaven zijn belangrijk om te zorgen voor het juiste aanbod sociale huurwoningen. Daarnaast geeft een herstructurering een enorme kwaliteitsimpuls in de wijk en is het een kans om te benutten voor het evenwichtiger en toekomstbestendig maken van de stad en het zorgen voor meer gedifferentieerde en krachtige wijken. Een belangrijke wens uit de Woon- en transformatievisie.</p> <p>Het project aan de Van Zomerenaan, waarover dit voorstel gaat, draagt niet alleen bij aan de nieuwbouwopgave van Poort6, het is ook de start van een trein van ontwikkelingen die tot stand moet komen. Deze nieuw te bouwen woningen zijn mede nodig om bewoners van het volgende herstructureringsgebied uit te plaatsen. Dit project is de start van een reeks ontwikkelingen met een groot belang voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de stad.</p>

Project Van Zomerendaal

De herstructureringslocatie bij de Van Zomerendaal heeft een lange geschiedenis. Uiteindelijk zijn in 2020 de 89 (oude) sociale huurwoningen gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. Poort6 heeft nu een bouwplan ontwikkeld voor deze locatie met 76 sociale huurwoningen. Hiervoor is in overleg met de gemeente gekozen voor de uitwerking van een plan met een andere stedenbouwkundige opzet. Dit om de herontwikkeling te benutten voor het verbeteren van de kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk waarbij ook de aspecten klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn betrokken; dit vanuit het uitgangspunt 'de gezonde buurt'.

Principe akkoord

Voor het bouwplan heeft Poort6 aanpassing van het bestemmingsplan in concept voorbereid en alle benodigde onderzoeken laten uitvoeren. Ze vragen in hun brief van 19 maart 2021 om het concept bestemmingsplan te beoordelen en na eventuele correctierondes in procedure te brengen. De beoordeling van het volledige bouwplan en het concept bestemmingsplan is inmiddels intern in gang gezet en zal nog verder moeten plaatsvinden. Hiervoor is nog een aantal weken nodig. Nu ligt de beantwoording van de brief ter besluitvorming voor met een principe akkoord op de basis van het plan. Dit mede in verband met de subsidie-aanvraag zoals hierna omschreven.

Aanvraag subsidie knelpuntenpot

In maart 2021 heeft de provincie Zuid-Holland een subsidieregeling vastgesteld die wordt aangeduid met 'de knelpuntenpot'. De regeling gaat in op 19 april 2021 en belangrijke aspecten van deze regeling zijn:

- de subsidie wordt alleen verstrekt voor het bouwen van sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen;
- de subsidie moet bijdragen aan een financieel tekort;
- de bijdrage is € 5.000 per woning met maximum van € 500.000 per project;
- de bouw moet starten binnen twee jaar na de subsidieverlening.

De gemeente en Poort6 hebben gezamenlijk een aanvraag voorbereid om deze subsidie aan te vragen voor het project Van Zomerendaal. Het is een aanvraag voor € 380.000 (76 woningen x € 5.000).

Argumenten

1.1. Plan in lijn met Woon- en transformatievisie

Het plangebied ligt in de Haarwijk. De Haarwijk kenmerkt zich door veel sociale huurwoningen en appartementen (ruim 50%). In de Woon- en transformatievisie (2019) van de gemeente is opgenomen dat de wijk behoefte heeft aan het verdunnen van de bebouwing en meer ontmoetingsplekken in de wijk. Tevens worden voor deze wijk als aandachtspunten genoemd:

- de kwaliteit van de woningen;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- verduurzaming van de woningen en de woonomgeving;
- variatie in woningaanbod.

Bij een eerste globale beoordeling lijkt het bouwplan bij te dragen aan veel van deze aspecten en kan het een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de wijk. Meer specifieke beoordeling van de verschillende aspecten zal op een later

moment plaatsvinden.

1.2. Toevoegen sociale huurwoningen gewenst

Uit de woningmarktanalyse van eind 2019 en de zoektijden blijkt dat er in Gorinchem een tekort is aan sociale huurwoningen. Het (weer) toevoegen van 76 sociale huurwoningen is dan ook zeer gewenst.

2.1. Passend project met groot (financieel) belang

Het project Van Zomerendaal heeft een fors financieel tekort en is op dit moment het enige bij ons bekende project, dat voor deze subsidie kan kwalificeren. Daarnaast is het door de lange voorgeschiedenis van dit project én de krapte op de woningmarkt van groot belang dat er zo spoedig mogelijk sociale huurwoningen worden toegevoegd.

2.2 Subsidie aanvraag moet snel

Omdat toekenning van de subsidie gaat op volgorde van binnenkomst en er een beperkt budget beschikbaar is, is het van belang om de subsidie ook daadwerkelijk op of omstreeks 19 april 2021 aan te vragen en niet te wachten op verdere uitwerking van de anterieure overeenkomst en/of het plan.

2.3 Subsidie aanvraag lijkt kansrijk

In een oriënterend gesprek is de conceptaanvraag met de provincie besproken. Hierbij is vanuit de provincie aangegeven dat het project en de aanvraag aan alle criteria voor de subsidieverlening voldoen.

2.4. Beperken tekort / ruimte voor uitwerking afspraken & andere opgaven

De subsidie kan bijdragen aan het beperken van het tekort op dit project. Dit geeft naar verwachting meer ruimte om de afspraken over het project rond te krijgen, waarbij wordt ingezet op het optimaliseren van de leefbaarheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid van het (openbaar) gebied.

Daarnaast geeft het beperken van het tekort aan Poort6 meer ruimte om te investeren in de andere (grote) opgaven waar zij voor staan in Gorinchem; zoals de nieuwbouwopgave, het verduurzamen van het woningbestand, de andere herstructureringsopgaven en het warmtenet.

Genomen besluit

1. Een principe bereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan het plan van Poort6 voor nieuwbouw van 76 eengezinswoningen (bestemd voor sociale huur) op de locatie Van Zomerendaal.
2. Subsidie aan te vragen voor dit project bij de knelpuntenpot van de Provincie Zuid-Holland.
3. Poort6 te informeren over het genomen besluit met de bijgevoegde concept-brief met inachtneming van de wijzigingen onder mandaat van wethouder Van Doesburg.

Risico's

1.1. Principe akkoord

Bij het beoordelen van het plan vanuit de verschillende disciplines kan

volgen dat er bezwaren zijn tegen de huidige opzet van het plan. Omdat het nu gaat om een principe akkoord, voorzien we hierin geen risico.

1.2. Nadere afspraken noodzakelijk

In het kader van de anterieure overeenkomst zullen nog afspraken moeten worden gemaakt c.q. uitgewerkt over onder meer de inrichting en oplevering van het openbaar gebied, de benodigde grondruil en de te betalen exploitatiebijdrage. Bij overname van het openbaar gebied is het gebruikelijk dat de eigenaar/ontwikkelaar aan de gemeente een onderhoudsbijdrage betaalt. Hiermee heeft Poort6 nog geen rekening gehouden en ook gaat Poort6 – mede als gevolg van het financiële tekort – vooralsnog uit van een basisinrichting van het openbaar gebied. Dit sluit niet aan bij de voorwaarden die de gemeente stelt aan de inrichting. Bij het verder uitwerken van anterieure overeenkomst zal er overeenstemming moeten worden bereikt over deze aspecten, wat mede gezien het forse tekort op de ontwikkeling moeilijk kan zijn en dus een risico inhoudt voor het rondkomen van deze afspraken.

1.3. Benodigde capaciteit

Dit project en de andere aankomende projecten van Poort6 gaan ambtelijke capaciteit kosten. Hiervoor zijn mensen nodig. Voor een beperkt deel kan dit terugverdiend worden via de anterieure overeenkomsten. Daarnaast wordt een aanvraag voorbereid voor financiële ondersteuning voor deze opgaven vanuit de provincie. Ook los van de in dit voorstel voorgestelde subsidie-aanvraag, zal deze capaciteit nodig zijn omdat deze ontwikkelingen noodzakelijk/wenselijk zijn en in de vastgoedstrategie van Poort6 zijn opgenomen. Daarnaast zijn het belangrijke ontwikkelingen voor de toekomst van de stad, mede ter uitvoering van de woon- en transformatievisie.

2.1. Subsidie aanvraag

De gemeente kan ervoor kiezen om de subsidie door te sluisen naar de corporatie, maar blijft wel verantwoordelijk voor de prestatie en afrekening van de subsidie. Indien de subsidie wordt verkregen betekent dit dat er afspraken worden gemaakt met Poort6 over het uitkeren van de subsidie en de voorwaarden die daaraan worden verbonden. Met uitkering kan in ieder geval worden gewacht totdat er volledige overeenstemming is over het plan en de anterieure overeenkomst. Door dit goed vast te leggen en het feit dat het gaat om een woningcorporatie, is dit risico beperkt. Eventueel zou voor uitkering een bankgarantie kunnen worden gevraagd.

Financiën

De voorgestelde besluiten hebben geen directe financiële gevolgen.

De subsidievoorwaarden zijn eenvoudig en zorgen niet voor veel extra werk. In het voortraject is naar Poort6 steeds duidelijk aangegeven dat deze subsidie aanvraag geheel los staat van de beoordeling en goedkeuring van het plan.

De financiële afspraken die nog zullen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst zullen in een later stadium aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

Communicatie

Op korte termijn zal er een raadsinformatiebrief worden voorbereid over

dit project. Verder is er op dit moment geen communicatie nodig.

Vervolgproces

Na besluitvorming zal de subsidieaanvraag op 19 april 2021 worden ingediend.
Daarnaast zal de beoordeling van het project en het afmaken van de anterieure overeenkomst worden voortgezet en komen we met de resultaten daarvan bij u terug.