4e tranche maatregelen deel C op gang houden woningbouw

Jan van Galenstraat		
Gebied	**Status**	**Huidig programma**
NOOZ	Concept SPvE en Reactienota gereed	97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%), 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%)

Probleem

- Financiële haalbaarheid
  - Programma
  - Energievoorziening
- Planprocedure

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

Programma

- Actieplan Middenhuur [redacted]
- De middenhuurwoningen worden 49,45 m² GBO in plaats van 50 m² GBO

Energievoorziening

- Niet aansluiten bij Transitievisie 2 (nieuwbouw wordt niet aangesloten op hoge temperatuurbronnen) en afwijken van de uitgangspunten van de raadsbrief "Warmtesystemen nieuwbouw" van 26 april 2024, en de 101 woningen aansluiten op stadsverwarming die reeds aanwezig is in de bestaande bouw. Met deze maatregel kan ruim [redacted] aan kosten worden bespaard.
  - Aanvullend voordeel: bij stadsverwarming is geen grootverbruiksaansluiting nodig, dus minder groot risico met betrekking tot netcongestie.
  - Voor de (sociale) huurders die terugkeren in de nieuwbouw zullen de energielasten veel lager zijn dan de energielasten van de huidige bebouwing/appartementen omdat de nieuwbouw een A+++ label krijgt.

Planprocedure

De financiële maatregelen leiden niet tot een volledig sluitende begroting. Het accepteren van dit verlies is voor de initiatiefnemer lastig en behoeft toewijding aan het plan en bijbehorende proces vanuit de gemeente en ruimte voor flexibiliteit voor de ontwikkelaar om het verlies te beperken. Zonder onderstaande toezeggingen zijn de bovengenoemde maatregelen onvoldoende om tot een akkoord te komen met de initiatiefnemer.

- Versnelde behandeling Omgevingsplan wanneer huidige plan vanuit ontwikkelaar in de kern ongewijzigd blijft
- Geen aanvullende aanpassingen/eisen vanuit de gemeente op het plan wanneer het in de kern ongewijzigd blijft

[redacted]

Motivatie

GEHEIM

- Het bestaande winkelcentrum en de bovenliggende woningen moeten gesloopt worden om de ontwikkeling en uitbreiding mogelijk te maken. De herontwikkeling brengt het parkeren ondergronds, vergroot de kwaliteit van het winkelcentrum en leidt tot een toename van het aantal betaalbare woningen op deze locatie.
- De ontwikkelaar heeft de berekeningen gedeeld met de gemeente.
[redacted]Zonder de beide maatregelen is er een tekort op de businesscase van [redacted]
- Voor de middenhuur woningen was initieel een maatregel voorgelegd waarin de initiatiefnemer [redacted].
- Alternatieven zijn onderzocht, maar leiden niet tot een haalbare business case.
- Omdat de maatregelen voor de gemeente te groot zijn, is de initiatiefnemer bereid om voor de 30 woningen en het middensegment een aanvangshuur te vragen van maximaal [redacted] prijspeil 2024 + indexatie en daarmee een verlies van circa [redacted] te nemen op de inbrengwaarde van het bestaande vastgoed in een laatste poging met het project door te gaan.
- De initiatiefnemer heeft hiervoor snelheid bij de Omgevingsplanprocedure voor terug gevraagd. De gemeente heeft aangeboden de aanvraag met prioriteit te willen behandelen. Hiermee komen gemeente en initiatiefnemer elkaar tegemoet bij deze maatregel.
[redacted]
- De maatwerkafspraken zijn alleen toepasbaar op het voorgelegde SPvE. Eventuele wijzigingen in het SPvE zijn voor de initiatiefnemer niet haalbaar.

Afhankelijkheden/risico's

- Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksaansluitingen afgegeven worden.
- De buurt staat zeer kritisch tegenover het plan. Waarschijnlijk blijft dit van invloed op de doorlooptijd van het plan.

Tijdsperiode

Beoogde besluitvorming SPvE 12 december 2024, beoogde besluitvorming Omgevingsplan Q4 2025, voorziene start bouw Q2 2026, indien geen bezwaar en beroep wordt aangetekend.

Achtergrond

- In de raadsvergadering van 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie heeft de raad de scope van het project vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' (SPvE) dat het college op 5 december 2023 heeft vrijgegeven voor consultatie.
- Het SPvE heeft gedurende een periode van acht weken van 11 december 2023 tot en met 5 februari 2024 ter inzage gelegen. De reacties zijn verwerkt in de reactienota 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' en in het SPvE.
- Het SPvE en de maatregelen die nodig zijn om het plan financieel haalbaar te maken zijn op 21 november 2024 in de commissie ROG besproken.
- In de commissie vergadering is besloten voor de besluitvorming over de financiële haalbaarheid van een nieuw raadsvoorstel '4e tranche deel C, maatregelen op gang houden woningbouw' op te stellen en samen met een daartoe aangepast raadsvoorstel 'Vaststellen Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan'', te behandelen in de raadsvergadering van 12 december 2024.