COMMISSIE 2-12-25

Punt 7 Plan De Kroon

Indiener: E.N.H. Roeling (Mijn Partij)

Geacht college,

Onlangs heeft de raad besloten tot de aankoop van Kasteellaan 30. Een unieke kans om appartementen te bouwen voor vitale senioren, onze vitale senioren. Bij het lezen van de diverse documenten kunnen we concluderen dat dit plan niet is bedoeld voor onze vitale senioren. Een wrange constatering. Daarom de volgende vragen.

1. Bij de aankoop hebben wij al aangegeven dat deze locatie zich niet leent voor een projectontwikkelaar. Door de samenwerking aan te gaan met een architectenbureau of het vormen van een bouwteam behoudt je van de eerste tot de laatste dag de regie. Dan kun je dus het bouwprogramma bepalen en er voor zorgen dat onze eigen inwoners deze woningen kunnen bemachtigen. Zeker bij een inbreidingsproject als De Kroon. Toekennen aan een projectontwikkelaar gaat ten koste van het bouwprogramma, hogere kosten en frustraties. Waarom kiest het college dan toch voor een projectontwikkelaar?

De beantwoording van deze vraag en overwegingen die daaraan ten grondslag liggen, vindt u terug in het hoofdstuk Verkoop & Ontwikkeling, opgenomen in het Strategisch plan van aanpak.

2. Als gemeente hebben we de opgave om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (tot €405.000,-) te realiseren. Daarboven is aan de markt. Waarom wijkt het college met 70% af van ons gemeentelijk beleid?

In het raadsbesluit dat aan u wordt voorgelegd, staat: "Door op kernniveau te programmeren en de directe verbinding met de Zuidrand te leggen in zowel programma als in de financiële benadering, voldoen wij aan het woonbeleid van de gemeente dat staat beschreven in de 'woonvisie 2024-2030 met een doorkijk naar 2040" omtrent 30% sociaal, 30% betaalbaar en 40% overig. Daarmee zetten wij in op vergroting van de haalbaarheid en beperking van risico's én bovendien op versnelling van de woningbouwopgave. Voor een zorgvuldige onderbouwing hierover verwijzen wij naar de drie genoemde documenten waar de programmatische benadering uitgebreid wordt toegelicht".

Omwille van uw vraag lichten wij dit nogmaals toe.
Het college onderschrijft het belang van de opgave van sociale huur (30%), middeldure woningen (huur en koop, 30%) en vrije sector. Het beleid is bedoeld om deze woningen ook werkelijk waar te maken. De markt laat zien dat bij de realisatie van appartementen het uiterst complex, en mogelijk belemmerend is, om in één klein appartementengebouw zoals De Kroon ook sociale huur te realiseren. Graag verwijzen wij u naar het hoofdstuk Woonprogramma De Kroon in de Toelichting op de ontwikkelvisie De Kroon. Hier worden de overwegingen inclusief kansen en risico's uitgebreid beschreven.

Juist omdat het college belang hecht aan de werkelijke realisatie van 30% sociale huur, is er gekozen voor een programmatische aanpak op kernniveau, passend bij ons beleid. Zo benutten we kansen en realiseren we voor alle doelgroepen in de gevraagde categorieën. Juist door voor de 30% sociale huur uit de financiële exploitatie een bijdrage ter hoogte van 30% (in)direct

beschikbaar te stellen voor de Zuidrand, creëren we een katalysator en verkleinen we risico's en beperkingen.

3. Met dit bouwprogramma is de kans zeer klein dat onze inwoners van Schipluiden/Midden-Delfland een woning kunnen bemachtigen, ondanks uw mooie woorden over het bevorderen van doorstroming. Hoe gaat het college er voor zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk bij onze vitale senioren terecht komen en uw mooie woorden over doorstroming geen holle retoriek is?

Wettelijk gezien mogen wij niet alle appartementen in De Kroon met voorrang toewijzen aan inwoners van Midden-Delfland. Omdat we doorstroming voor onze ouderen heel belangrijk vinden kiezen we voor een pragmatische oplossing, die binnen de mogelijkheden van de wet valt.

In de tender zullen we een vraag opnemen of ontwikkelaar een mogelijkheid ziet om voor de inwoners van Midden-Delfland te ontwikkelen. Het is aan de ontwikkelaar om hier een antwoord op te formuleren. De praktijk laat doorgaans zien dat dit leidt tot een bruikbare suggestie van ontwikkelaars. Wij vertalen dit voor u naar de praktijk: Een duidelijk voorbeeld is Keenenburg V fase 2, tegenwoordig Johanna Keenenburch genaamd. Daar is deze vraag ook in de tenderprocedure gesteld. Alle deelnemende ontwikkelaars, inclusief de winnende ontwikkelaar, heeft de toezegging gedaan dat alle woningen eerst aan inwoners van Midden-Delfland worden aangeboden. Een gemeente mag dit niet verzoeken. Een ontwikkelaar (private partij) mag dit wel zelf aanbieden. De uitkomst van een tender wordt contractueel vastgelegd en nageleefd. Bij Keenenburg V fase 2 verwachten we daarom dat nagenoeg 100% (en wellicht de volle 100%) van de woningen naar inwoners van de gemeente gaan.

Deze oplossing past binnen de wettelijke kaders waar wij ons als gemeente aan dienen (en wensen) te houden en kan daarmee gezien worden als een zorgvuldig gekozen strategisch plan van aanpak, waarin ontwikkelaars een belangrijke rol spelen om ons doel te bereiken.

4. Heeft u bij de participatie-avond voor omwonenden/inwoners onze vitale senioren duidelijk gemaakt dat zij geen/weinig kans maken op een van deze woningen omdat de gemeente de regie uit handen geeft?

Deze vraag kunnen wij niet volledig beantwoorden omdat de vraag een onjuiste conclusie bevat. De woningen zijn straks geschikt voor senioren (65+) en rolstoelafhankelijke medioren (50+). Dat zijn doorgaans vitale mensen (óók als zij rolstoelafhankelijk zijn). De leeftijd is daarmee het enige criterium.
Daarnaast is het belangrijk om te benoemen dat de regie niet uit handen wordt gegeven. Wij verwijzen hierbij naar het antwoord op de vorige vraag en naar het Strategisch plan van aanpak. Ter illustratie: bij Keenenburg V fase 2 is de projectleider van onze gemeente ook betrokken nu de start verkoop plaatsvindt. Wij laten projecten niet los als deze gecontracteerd zijn met een ontwikkelaar.

5. Het vaststellen van de Beeldkwaliteit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij dit project is de Beeldkwaliteit verstopt in bijlage 3 pagina 10. Sjiek. Volgens u is er sprake van een solitair gebouw. Het is inbreiding in een bestaande woonwijk met op 10 meter afstand een ander solitair gebouw (tandarts e.d.). Waarom wordt daar geen aansluiting bij gezocht in plaats van uw mooie termen?

Juist omdat beeldkwaliteit een raadsbevoegdheid is, leggen wij u het Ruimtelijk Kader voor ter vaststelling.
De beeldkwaliteit is opgenomen in de kern van het Ruimtelijk kader, dat een centraal onderdeel is van het Strategisch plan van aanpak. De volgende 3 documenten vormen een onlosmakelijk geheel en zijn geen weggemoffelde bijlagen en zijn juist de kern van uw besluit, te weten:
1. Ontwikkelvisie De Kroon
2. Toelichting en onderbouwing bij Ontwikkelvisie
3. Strategisch Plan van aanpak.

Voor de overzichtelijkheid van raadsleden hebben deze documenten in de titel het woord Bijlage gekregen zodat in het raadsbesluit er (voor uw leesgemak) naar verwezen kan worden.

De verwijzing naar de term solitair gebouw sluit aan op de tekst over “afwijkende elementen” uit de gebiedsbeschrijving van het dorp Schipluiden op pagina 47 van de door u vastgestelde n Welstandnota. Wij kiezen hiervoor, omdat de gebiedsbeschrijving, uitgangspunten en criteria van de dorpskern Schipluiden vooral gericht zijn op elementen die deel uitmaken van historische lintbebouwing en niet passen bij de situatie van een solitair gebouw dat op ruime afstand staat van de historische bebouwingslinten van de dorpskern Schipluiden.

6. Is de vierde bouwlaag te omschrijven als Penthouses? Graag het aantal vierkante meters vloeroppervlak.
Nee, de vierde laag is niet te omschrijven als penthouses. De vierde laag is een stuk kleiner dan de eerste, tweede en derde laag en is net als de onderliggende lagen bedoeld voor de realisatie van appartementen. Wij zijn niet voornemens om penthouses te eisen of te vragen in de tender. We willen vraag gestuurd ontwikkelen op basis van de uitkomsten van de woningbehoefte die uit de participatie komen. Wij hebben geen aantal vierkante meters vloeroppervlak voor appartementen vastgesteld.

Wellicht waardevol voor u om te weten, is het volgende. Als u kijkt naar de uitkomsten van de participatieavond (bijlagen 6 en 7 bij het raadsbesluit), dat ziet u dat er slechts 2 personen hebben aangegeven een groot penthouse te wensen. De bezoekers die deze stickers hebben geplakt, hebben mondeling aangegeven dat zij enkel en alleen kiezen voor ‘stickeren’ bij grote penthouses omdat ze daarmee het aantal appartementen naar beneden kunnen brengen zodat de parkeerbelasting kleiner wordt. Zij zoeken geen groot penthouse.

7. Een inbreidingslocatie als De Kroon kost per definitie geld als je als gemeente wilt bouwen voor de categorieën zoals vermeld bij vraag 2. We hebben immers een bestaande woning aangekocht die zal worden geamoveerd. Dat u toch minimaal €490.000,- denkt over te houden bevestigd dat u niet wilt bouwen volgens gemeentelijk beleid. Dit geld zou dan terecht moeten komen bij project De Zuidrand. Bijzonder, omdat daar sprake is van goedkope grond in het buitengebied, een Kroonjuweel van het buitengebied welteverstaan. Andersom zou wel aansluiten bij ons gemeentelijk beleid; met de meeropbrengsten van locatie De Zuidrand de onrendabele top van De Kroon financieren. Kunt u nog een keer uw bijzondere gedachtegang met ons delen?

Wij houden geen €490.000,- over. Wij hebben in de programmering ingezet op het waarmaken van de wens van sociale huur (30%). Ongeacht of we dezen bínnen De Kroon (programmering op projectniveau) of buiten de Kroon bij de Zuidrand (programmeren op kernniveau) realiseren.

Wij verwijzen u naar de Ontwikkelvisie, het Strategisch Plan van aanpak en de financiële onderbouwing (bijlage 8) omdat hier helder beschreven staat dat we vanuit De Kroon ook

inzetten op sociale huur door programmeren op kernniveau (Schipluiden). Dit geld is niet over. Dit wordt besteed aan sociale huur, precies conform beleid.

8. U stelt voor om de sociale huurwoningen voor uw uit te schuiven richting De Zuidrand. De bouw van De Zuidrand is op dit moment onzeker. Hoe geloofwaardig ben je als gemeente dat je van elke initiatiefnemer eist dat ze sociale woningen bouwen en zelf deze opgave voor u uitschuift naar een nog onzekere andere locatie?

Vanavond ligt het plan De kroon samen met de Zuidrand aan u voor. Het college heeft ervoor gekozen om deze voorstellen tegelijk aan u aan te bieden omdat de projecten in samenhang zijn gemaakt. Daarmee schuiven we de bouw van sociale huur niet vooruit naar De Zuidrand.

In het raadsvoorstel "Toevoegen woningbouwlocaties aan programmering 2030-2040 n.a.v. motie geef Wonen de Ruimte" die aan u is voorgelegd, maar is doorgeschoven voor behandeling in Januari, worden de kanttekeningen of knelpunten beschreven waar de gemeente bij de uitvoering van het woonprogramma tegenaan loopt. Het toepassen van 30% sociaal, 30% betaalbaar en 40% overig per project kan de (financiële) haalbaarheid en de planning van een project belemmeren. Een kleine ontwikkeling van bijvoorbeeld appartementen brengen hogere ontwikkel- en ontwerpkosten kosten per woning met zich mee. Hierbij zorgen verschillende woonproducten in één gebouw voor hogere kosten. Sociale huur levert een lage opbrengst op terwijl duurdere koopwoningen de marge moeten dragen. Daarnaast heeft gespikkeld bezit niet de voorkeur voor een woningcorporatie of ontwikkelaar van middenhuur appartementen. De deelname in een VVE met verschillende partijen is voor hen namelijk niet wenselijk. Gespikkeld bezit is het hebben van vastgoedeigendommen in een complex waar de corporatie maar deels eigendom van is. Corporaties willen zelf de controle hebben voor beheer en ontwikkeling en daarbij niet afhankelijk zijn van andere vastgoedeigenaren. Daarmee hebben ze zelf controle over hun vastgoedinvestering. Een programmatische aanpak ziet toe op het toevoegen van een divers woonprogramma per kern, waarbij zorgvuldig gekeken wordt welk woonproduct het beste past binnen een ontwikkeling. In een complex worden dan bijvoorbeeld alleen appartementen voor middenhuur ontwikkelt en in een ander project koopwoningen. Dit beïnvloedt de kansrijkheid van een project positief en in de gehele programmering per kern voldoen we dan aan het beleid.