1 3 DEC. 2021

gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 13 december 2021	Zaaknummer	: 1043068
Datum commissievergadering	: 29 november 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet project G. van Damstraat		

Voorstel
1. De scenario's 1 'extra sociaal' en 2 'maatschappelijk' voor de herontwikkeling van de locatie Van Damstraat naar een toekomstige woningbouwlocatie verder uit te werken;
2. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen;
3. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de post 'immateriële vaste activa'

Kernboodschap
Naar aanleiding van een aangenomen motie, met als onderwerp: 'Bestemming locatie Van Damstraat', spreekt uw raad uit dat het de voorkeur geniet om zeer betrokken te zijn bij de nieuwe bestemming van de huidige locatie aan de Van Damstraat. Het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma geeft een eerste richting aan de herbestemming van deze locatie. Binnen deze hoofdrichting zijn er echter meerdere scenario's mogelijk die verder uitgewerkt dienen te worden. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig.

Bijlage(n)
Niet van toepassing

Aanleiding
In 2015 (zaaknummer 167864) heeft u besloten om een nieuw scholencomplex te realiseren ter vervanging van het huidige scholencomplex aan de Van Damstraat. Hiervoor werd in 2017 een krediet vastgesteld en is in de periode daarna de planontwikkeling voor het scholencomplex gestart. Het scholencomplex aan de Van Damstraat wordt verplaatst naar de locatie van de voormalige Hoflandschool. Hiertoe heeft u op 7 december 2020 (zaaknummer: 874401) besloten.

Tevens is in de raadsvergadering van 14 december 2015 een motie (M2) aangenomen, met als onderwerp: 'Bestemming locatie Van Damstraat' die als volgt luidt:

Gehoord hebbende,

- Dat er in Montfoort niet alleen behoefte is aan 'huizen in het wat duurdere segment', maar ook aan woningen die minder opleveren bij ontwikkeling van een beperkt perceel;
- Het voor ons als gemeenteraad belangrijk is om niet alleen naar geld te kijken, maar ook naar maatschappelijk belang;
- Door te kiezen voor 'locatie 6' als nieuwbouwlocatie voor het scholencomplex, de huidige locatie aan de Van Damstraat vrij komt;
- Het wenselijk is om als raad in dit dossier richting te geven aan het college.

Spreekt uit dat,

- Het de voorkeur geniet om zeer betrokken te zijn bij de nieuwe bestemming van de huidige locatie aan de Van Damstraat. Hierbij zal het woningbouwonderzoek voor ons aanzienlijk richting geven in onze keuze voor herbestemming van deze locatie.

Het college B&W heeft in haar vergadering van 2 november jl. een projectplan G. van Damstraat vastgesteld. Het projectplan vormt het kader voor verdere ontwikkeling van het gebied ten aanzien van het woningbouwprogramma, het financiële resultaat en de uitwerking van het inrichtings-/bestemmingsplan.

De belangrijkste stappen die in het planproces nog moeten worden genomen zijn:
- Haalbaarheidsstudie/uitwerken twee scenario's
- Stedenbouwkundige structuur
- Financiën
- Selecteren marktpartij(en)
- Uitwerking plan
- Planontwikkeling woningbouw

Het uitgangspunt voor deze locatie is dat de gemeente 'het goede voorbeeld' wil geven als het gaat om de woningbouwopgave en haar verantwoordelijkheid neemt. Nadat u het voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld start de uitwerking van twee scenario's die op basis van programmatische, stedenbouwkundige en financiële aspecten mogelijk zijn. Voor de volledigheid wordt in dit raadsvoorstel het scenario 'programma standaard' met een woningbouwprogramma zoals vastgesteld in de woonvisie ook benoemd, maar wordt niet verder uitgewerkt voor het vervolg.
De volgende drie scenario's zijn mogelijk:
1. 'Programma extra sociaal' met een accent op sociale huurwoningen (>50% sociaal, 25% midden duur,<25% duur);
2. 'Programma maatschappelijk' op basis van een ingediend plan met ouderenwoningen (deels in sociale huur), jongerenwoningen voor starters op de woningmarkt en begeleid wonen voor jongeren in de doelgroep autistisch spectrum* en **;
3. 'Programma standaard' met een woningbouwprogramma zoals vastgesteld in januari 2020 (30% sociaal, 25% middenduur, 45% duur).

* Naar aanleiding van een ingekomen brief en een principe verzoek van Het Oudenhuis in combinatie met stichting Obliek is besloten om dit scenario verder uit te werken.
** Aandachtspunt bij de doelgroep 'begeleid wonen voor jongeren met het autistisch spectrum' is te weten wat de omvang is. In het woon/zorg behoefte onderzoek is uitgegaan van het realiseren van woonplekken voor de Montfoortse zorgvragers. Het is nog niet duidelijk of de woonwensen van Obliek gebaseerd zijn op lokale aantallen of (boven)regionale aantallen.

Het eigendom van de grond en het huidige vastgoed is in handen van de gemeente Montfoort. Het is te verwachten dat de herontwikkeling van dit gebied tenminste kostenneutraal kan worden uitgevoerd dan wel opbrengsten genereert voor de gemeente. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de woningaantallen cq (woning)verdichting van het gebied wat hoger zijn bij een sociaal en/of maatschappelijk programma. De opbrengst per woning ligt lager dan bij een programma met midden duur en dure woningen. Het ligt voor de hand om de grondexploitatie in eigen hand te houden om zodoende volledige regie te houden op de planontwikkeling en op het woningbouwprogramma. De gemeente is daarmee ook de risicodragende partij voor de herontwikkeling. Aangezien we zelf een grondexploitatie voeren moet er voor dit plangebied een grex worden opgesteld.
Om het goede voorbeeld te geven, wordt het accent gelegd op het uitwerken van een sociaal en maatschappelijke opgave. Dat houdt in dat scenario 1 en 2 verder worden uitgewerkt, waarbij de voorkeur ligt bij scenario 2. Dit betekent in de praktijk dat er naar verwachting geen hoge winsten worden gecreëerd met deze ontwikkeling, in ieder geval aanzienlijk minder dan bij een standaard programma (scenario 3). Ook al wordt scenario 3 niet verder uitgewerkt is in de aanloop naar dit voorstel op basis van een programma van ca. 52 woningen een vastgoedexploitatie gemaakt. De opbrengsten zijn geraamd tussen de € 1.700.000-1.900.000.
Mocht een Vereveningsfonds actueel worden en een beleidskader vormen, dan wordt dit aspect meegenomen in de uitwerking van deze scenario's.

De gemeente heeft de regie in handen om de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. Door scenario 1 en 2 verder uit te werken, waarin het woningbouwprogramma, de financiën en de stedenbouwkundige uitgangspunten duidelijker worden, is de vervolgstap om de definitieve uitwerking van deze scenario's als keuze aan u voor te leggen. Als de keuze wordt gemaakt voor scenario 1 wordt Groenwest gevraagd om de sociale huurwoningen te realiseren, voor het overige programma in dit scenario is het denkbaar dat er een prijsvraag/competitie wordt uitgeschreven. Als de keuze wordt gemaakt voor scenario 2 dan ligt het voor de hand om de partijen (i.c. Het Oudenhuis en Stichting Obliek) die zich heeft gemeld de ontwikkeling van dit programma te laten realiseren. Op het moment dat de keuze valt voor scenario 2 worden de afspraken vastgelegd met deze partij. Om grip te houden op het in stand houden van de sociale huurwoningen kan de samenwerking met de woningcorporatie worden verlangd.

Gewenst resultaat
Het belangrijkste resultaat is de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. De behoefte naar (sociale/betaalbare) woningen in de gemeente Montfoort is groot. Met deze ontwikkeling wordt antwoord gegeven op een behoefte naar betaalbare woningen/woningen voor specifieke doelgroepen (wonen en zorg).

Argumenten / Toelichting

1.1 Met het uitwerken van het scenario met het programma 'extra sociaal' en 'maatschappelijk' geeft de gemeente het goede voorbeeld voor de herontwikkeling van haar eigen gronden. Het uiteindelijke scenario met de geraamde opbrengstpotentie wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd.

2.1 Om een project te kunnen starten en aspecten voor te bereiden is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het voorbereidingskrediet wordt ingezet voor advies van interne en externe adviseurs. Deze kosten worden vooruitlopend op toekomstige opbrengsten gemaakt.

3.1 Het voorbereidingskrediet kunnen maximaal 5 jaar op de balans staan, want binnen 5 jaar moeten de voorbereidingen zijn gestart voor het openen van een grondexploitatie (grex). De voorbereidingskosten worden vervolgens na opening van een grex opgenomen/verdisconteerd in de grex.

Kanttekeningen en alternatieven
Lukt het niet om binnen 5 jaar tot een grex-besluit te komen, dan worden de voorbereidingskosten afgeboekt van de balans ten laste van de exploitatie. Dat betekent, dat bij de jaarrekening van dát jaar, de kosten genomen worden in het jaaresultaat.

Financiën
Het krediet van € 85.000 lopen via de balans van de gemeente. Het activeren van voorbereidingskredieten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa (balans) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/ Besluit ro;
b. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa, op de balans;
c. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende bouwgrond in exploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
d. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten via een raadsbesluit gaan.

Juridische gevolgen
niet van toepassing.

Planning en aanpak
De belangrijkste deadlines van de ontwikkeling zijn:

1.	Besluitvorming projectplan + aanvragen voorbereidingskrediet:	Q4-2021
2.	Haalbaarheidsfase o.b.v. scenario's:	Q1/2-2022
3.	Consultatie buurt/omgeving en marktpartijen:	Q1/2-2022
4.	Bestemmingsplan (globaal van maatsch.- naar woonbestemming):	Q1-2022-Q1-2023
5.	Besluitvorming scenario en activeren Grex:	Q3-2022
6.	Uitvraag + contacteren marktpartijen en woningcorporatie:	Q4-2022/Q1-2023
7.	Plan uitwerking:	Q2-2023-Q4-2023
8.	Slopen huidige opstallen (=scholencomplex):	Q4-2023
9.	Start bouwrijp maken:	Q4-2023
10.	Startbouw woningen:	Q4-2023

** Risico in de globale planning is het gereed komen van het nieuwe scholencomplex, waardoor de Van Damstraat vrijkomt. Punt 1 tot en met 5 is voor de uitwerking niet afhankelijk van de realisatie van het scholencomplex. Punt 6 tot en met 10 wordt geadviseerd om de planning van het nieuwe scholencomplex te volgen.

Communicatie / Participatie
Aangezien de locatie door de gemeente is aangewezen als woningbouwlocatie, is de locatie al lange tijd bekend bij de meeste inwoners die op zoek zijn naar een woning. Bovendien is de locatie centraal gelegen en zijn er daardoor veel omwonenden die de ontwikkeling nauwgezet volgen. De communicatiedoelstelling bestaat uit het zoveel mogelijk creëren van draagvlak voor het plan door het plan positief uit te dragen en transparant te zijn over het planproces. Voordat de keuze voor een scenario aan het bestuur wordt voorgelegd, worden omwonenden meegenomen in de verschillende scenario's. In het eerste kwartaal van 2022 wordt een bijeenkomst georganiseerd voor inwoners en overige belanghebbenden om kennis te nemen van de woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Ook de stand van zaken van de plannen voor de Van Damstraat willen we op dat moment presenteren.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Niet van toepassing voor dit besluit.

Toets inclusiviteit
Een woningbouwontwikkeling op deze locatie, langs de lijn van dit voorstel, biedt de kans om doelgroepen te bedienen waarmee extra wordt ingezet op inclusiviteit.

Montfoort, 2 november 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 13 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Scenario 2 'maatschappelijk' voor de herontwikkeling van de locatie Van Damstraat naar een toekomstige woningbouwlocatie verder uit te werken en de resterende (bouw)ruimte te gebruiken voor betaalbare woningen voor starters en woningen gericht op doorstroming; *)
2. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen;
3. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de post 'immateriële vaste activa'

*) Amendement

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong