

Onderwerp:	Motie en toezeggingen betaalbare woningbouwprogrammering
Datum:	19-03-2024
Portefeuillehouder:	J. Prins & M. Everhardt
Team:	Fysiek - Team Projecten
Steller:	Suzanne de Groot

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Bij de behandeling van de Programmabegroting 2024 is een motie ingediend en is een tweetal toezeggingen gedaan inzake betaalbare woningbouwprogrammering. Het betreft:

- *Motie 17: Betaalbare woningen: We vragen het college om: Te onderzoeken voor welke nieuwbouwprojecten minstens 2/3 betaalbare woningen gerealiseerd kan worden, zonder dat dit resulteert in planschade kosten voor de gemeente of een langere doorlooptijd van het project.*
- *Toezegging 51: Wethouder Everhardt komt schriftelijk terug op de vraag van de heer Advokaat naar een onderbouwing van het planschade bedrag bij het openbreken/herzien van het bestemmingsplan Holland Park Zuid.*
- *Toezegging 52: Wethouder Prins zegt toe n.a.v. motie nr. 9 (nu vernummerd naar 17) over betaalbare woningen, dat de raad nog een inventarisatie ontvangt van alle nieuwbouwprojecten en welke afspraken gelden voor die projecten.*

Met deze Informatie van het College geeft het college invulling aan de motie en de gedane toezeggingen.

Actueel woningbouwprogramma

In de bijlage treft u een overzicht (tabel 1) van het actuele woningbouwprogramma van de gemeente Diemen.

De gemeente heeft twee mogelijkheden om bij nieuwbouwprojecten te sturen op betaalbare woningbouw. Ofwel legt de gemeente dit privaatrechtelijk vast in een overeenkomst met de ontwikkelende partij, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst of een koopovereenkomst. Ofwel legt de gemeente dit planologisch vast, door de categorieën sociale huur¹, middeldure huur² vast te leggen in het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), of in de voorschriften van de Omgevingsvergunning. In de gemeente Diemen doen we dit sinds een aantal jaar, waar mogelijk, beide.

¹ Sociale huur: woning onder de liberalisatiegrens met een maandelijkse kale aanvangshuurprijs van maximaal € 879,66 (prijsspeil 2024)

² Middeldure huur: woning met een maandelijkse kale aanvangshuurprijs van tenminste € 879,66 en ten hoogste € 1.229,89 (prijsspeil 2024) conform de gemeentelijke Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019

Mogelijkheid programmatische wijziging t.b.v. meer betaalbare woningbouw

In het onderstaande wordt ingegaan op de vraag of er mogelijkheden zijn om het programma nog aan te passen, waardoor meer betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd, zonder dat dit resulteert in een langere doorlooptijd van het project, en / of dat dit financiële consequenties (bijvoorbeeld planschade) heeft voor de gemeente.

Op elk project wordt afzonderlijk ingegaan. De cijfers corresponderen met de nummers uit de tabel 1 in de bijlage.

1. Plantage de Sniep - Rietschuurhof

Is al volledig betaalbare woningbouw.

Programma is al een combinatie van 100% sociaal en middenhuur. Voor de oude Rietschuur worden nog diverse bestemmingen (waaronder maatschappelijke voorzieningen) overwogen. Een voorstel daarover volgt binnenkort richting uw raad.

2. Holland Park Oost

Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.

Het plan is volledig in aanbouw.

3. Holland Park West / Park Valley

Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.

De grondverkoop met bijbehorende programmamix (30% sociaal en 24% middenhuur) is in 2019 d.m.v. een aanbesteding door de gemeente op de markt gebracht, waarna ook in 2019 een Koop- en realisatieovereenkomst is gesloten. Daarna is dit programma door de gemeente in 2020 vastgelegd in het bestemmingsplan. Het programma wijzigen zou enkel kunnen door het contract open te breken en een nieuwe Omgevingsplanprocedure (voorheen bestemmingsplan) te doorlopen.

De inschatting is dat dit grote gevolgen heeft:

- Het plan wordt hoogstwaarschijnlijk voor de projectontwikkelaar financieel onhaalbaar. Afgelopen jaren bleek al dat het plan financieel niet uit kon en heeft de ontwikkelaar reeds een beroep gedaan op bijzondere omstandigheden als gevolg van de te hard gestegen bouwkosten en achterblijvende verkoopprijzen. Gemeente heeft hierover bijna 2 jaar heronderhandeld met als uitkomst o.a. meer woningen toe te staan, een lagere parkeernorm toe te passen en de gemeente heeft een subsidie Startbouwimpuls aangevraagd, om het plan weer vlot te trekken. Dit heeft vlak voor de kerst 2023 geresulteerd in twee omgevingsvergunningaanvragen; voor fase 3 en 2A. Het wordt onwaarschijnlijk geacht dat de ontwikkelaar medewerking zal verlenen aan een verschuiving van het programma.
- Gemeente zal de portemonnee moeten trekken bij een “gedwongen” verschuiving van vrije sector naar sociaal of middenhuur programma.
- Gemeente zal als onbetrouwbare samenwerkingspartner worden gezien.
- De verwachting is dat het plan meer dan twee jaar vertraging oploopt, omdat het hele onderhandelingsproces en het proces van rekenen en tekenen weer van voor af aan begint. Als de gemeente niet in onderhandeling treedt, maar eenzijdig het planologisch regime zal aanpassen, is de verwachting dat het plan meer dan drie jaar vertraging optreedt, omdat er een hele nieuwe Omgevingsplanprocedure moet worden doorlopen, met naar verwachting bezwaar en beroep bij de Raad van State van de ontwikkelaar.

4. Holland Park Zuid

Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.

Het bestemmingsplan waarin de programmamix 30% sociaal en 20% middenhuur vastligt, is in

2019 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2020 onherroepelijk geworden. De huidige vier grondeigenaren (Lieven de Key, Inholland, Stichting Arq en KPN) zijn op basis van dit bestemmingplan en deze programmatische kaders aan de slag gegaan met de verkoop van hun gronden. Ze volgen allemaal hun eigen tempo en proces.

Het college heeft in 2022 besloten aan de voorkant van dit verkoopproces duidelijkheid te verschaffen over de privaatrechtelijke afspraken die de gemeente wenst te maken. Hiervoor heeft de gemeente in 2022 alle grondeigenaren op voorhand de te sluiten contractstukken (o.a. Raamovereenkomst en Anterieure overeenkomst) in concept toegezonden. Zo zijn de grondeigenaren in staat om beoogde kopers goed te informeren. Ook in deze contractstukken zijn de programmatische kaders (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan) herhaald. Het nu eenzijdig aanpassen van de programmamix zal zorgen voor grote onrust onder de huidige grondeigenaren en hun beoogde kopers, en zal het verdere ontwikkelproces de komende jaren op zijn zachtst gezegd geen goed doen.

De inschatting is dat dit grote gevolgen heeft:

- De verwachting is dat er per deelplan meer dan drie jaar vertraging optreedt, omdat er een hele nieuwe Omgevingsplanprocedure moet worden doorlopen, met naar verwachting meerdere bezwaren en beroep(en) bij de Raad van State.
- Bij wijzigen van de programmamix van 30% sociaal, 20% middenhuur en 50% vrije sector, naar 1/3^e sociaal, 1/3^e middenhuur en 1/3^e vrije sector is de inschatting dat dit grote financiële consequenties heeft voor de gemeente. Met toezegging 51 is toegezegd dit ook financieel in beeld te brengen. Een eerste grove berekening laat een vermindering van de grondwaarde zien van ca. € 21 miljoen. Het is reëel om aan te nemen dat de huidige grondeigenaren deze vermindering als een claim bij de gemeente neerleggen, al dan niet in de juridische vorm van planschade (vanaf invoering Omgevingswet heet dit nadeelcompensatie). Dit nog los van een forse kostenpost die jarenlange juridische procedures en extra ambtelijke inzet met zich mee zal brengen.
- De gemeente zal als onbetrouwbare samenwerkingspartner worden gezien, wat bij een dergelijke grootschalige gebiedsontwikkeling (circa 1.500 woningen) erg contraproductief is voor een voorspoedig planproces en samenwerking wat nog de komende circa 10 jaren zal duren.
- Waarschijnlijk haken beoogde kopers (zoals AM B.V. die recent een overeenkomst heeft gesloten met InHolland voor het Steigerblok) af, omdat een jarenlange nieuwe Omgevingsplanprocedure met alle onzekerheden van dien, hen afschrikt.

5. Holland Park Campus

Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.

De nu beoogde programmamix voor project Holland Park Campus 3^e fase is tot stand gekomen na lange onderhandeling (circa 2 jaar) met de ontwikkelaar, sinds het sluiten van de intentieovereenkomst eind 2021. De programmamix wordt nu in het Ruimtelijk Programma van Eisen opgenomen en binnenkort ter vaststelling aan de raad aangeboden. Een hoger percentage betaalbaar segment wordt door de ontwikkelaar niet (financieel) haalbaar geacht. Ontwikkelaar ziet zich namelijk geconfronteerd met forse sloop- en transformatiekosten en relatief hoge bouwkosten aangezien het bouwen midden in een bestaande woonlocatie plaatsvindt, wat een hoge complexiteit kent.

Het opnieuw aan de onderhandelingstafel gaan zitten met ontwikkelaar heeft waarschijnlijk de volgende consequenties:

- Ontwikkelaar trekt stekker volledig uit het project, vanwege gebrek aan vertrouwen in een financieel rendabele ontwikkeling en afloop.
- Gemeente wordt als zeer onbetrouwbare samenwerkingspartner gezien.

- Ingeval toch wordt voortgegaan met het plan, loopt het plan meer dan een jaar vertraging op, omdat het proces van rekenen en tekenen weer van voor af aan begint.
6. Arent Krijtsstraat 1 / Ravelijn
Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.
Het plan is volledig in aanbouw.
 7. Hof van Saan
Geen ruimte voor aanpassing programma naar meer betaalbare woningbouw.
De omgevingsvergunning is onherroepelijk en de sloop en bouw wordt momenteel voorbereid.
 8. Buitenlust
Is al volledig betaalbare woningbouw.
Programma gaat al uit van 100% sociaal.
 9. Harmonielaan
Wordt al volledig betaalbare woningbouw.
Het voorgenomen programma, dat nu in het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt opgenomen en binnenkort ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, is al een combinatie van 100% sociaal en / of middenhuur.
 10. Flexwoningen
Wordt al volledig betaalbare woningbouw.
Programmatisch ligt er weliswaar niets vast in contracten of een bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning. Maar omdat de gemeente volledig eigenaar is van de woningen heeft zij zelf volledige zeggenschap over de te plaatsen doelgroepen. Vooralsnog zijn dit Oekraïense vluchtelingen.
Bij toekomstige verkoop aan een woningbouwcorporatie kan in de contracten worden vastgelegd dat het 100% sociale huurwoningen zijn en blijven.
 11. Griend
De programmamix is nog niet bepaald, evenals de mogelijkheden of hier überhaupt woningbouw te realiseren valt en zo ja in welke aantallen. Ingeval woningbouw mogelijk is, dan is het uitgangspunt een programmamix conform de Omgevingsvisie: 100% sociaal, of 100% middenhuur (of combinatie van beide), omdat dit project een *inbreidingslocatie* betreft.
 12. Locatie Duran en omgeving
De programmamix is nog niet bepaald, evenals de mogelijkheden of hier überhaupt woningbouw te realiseren valt en zo ja in welke aantallen. Ingeval woningbouw mogelijk is, dan is het uitgangspunt een programmamix conform de Omgevingsvisie: 30% sociaal, 25% middenhuur, 45% vrije sector, omdat dit project een *transformatielocatie* betreft.

Conclusie

De gemeente Diemen heeft bij veel van haar nieuwbouwprojecten en toekomstige initiatieven al reeds harde afspraken gemaakt over een groot aandeel betaalbare woningen; ofwel in contracten, ofwel in bestemmingsplannen en veelal in beide. Ofwel is door langdurige onderhandelingen en onderzoek naar de haalbaarheid (zoals bij Campus 3^e fase en Harmonielaan) koers gezet, wat binnenkort moet leiden tot een vastgesteld ruimtelijk kader. Deze projecten worden de komende jaren gebouwd en opgeleverd. Het aanpassen van deze plannen is niet mogelijk zonder grote financiële consequenties en gevolgen voor de planning.

Relatie met doelstelling 2/3^e betaalbaar in Woondeal MRA

De Woondeal MRA is 15 maart 2023 ondertekend. Uitgangspunt in deze deal is dat bestaande, contractuele afspraken over woningbouwprojecten en harde plannen niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. In het voorgaande is vanuit de projectportefeuille van de gemeente beschreven waar deze mogelijkheden zich voordoen en waar dit niet kan. Zoals omschreven zijn de mogelijkheden zeer beperkt.

Als we kijken naar de voorlopige woningbouwprogramma's van de projectportefeuille van de gemeente, welke op 15 maart 2023 nog geen harde afspraken kende (contractueel en / of planologisch), dan zien we dat de gemeente naar de toekomst toe ruimschoots zal voldoen aan de inspanning om 2/3^e betaalbare woningbouw (allen huurwoningen) te realiseren³.

Nog meer betaalbare woningbouw?

Voor toekomstige initiatieven is in de Omgevingsvisie opgenomen dat alle nieuwe plannen een groot aandeel betaalbare woningen moeten bevatten. Bij transformatielocaties zijn de percentages 30% sociaal, 25% middenhuur en 45% vrije sector. Bij inbreidingslocaties is het 100% sociaal of middeldure huur (of combinatie). Door combinatie van transformatielocaties en inbreidingslocaties groeit de gemeente op termijn in haar woningbouwprogrammering toe naar meer dan 2/3^e betaalbare woningbouw, zoals hiervoor beschreven.

Ingeval de gemeenteraad nog meer betaalbare woningbouw zou willen realiseren bij toekomstige projecten waar nog niets vast ligt, dan zal de gemeenteraad een wijziging van de Omgevingsvisie moeten vaststellen en de percentages die nu opgenomen zijn bij transformatielocaties, omhoog moeten schroeven. Het College raadt dit echter af om te doen, omdat zij grote twijfels heeft bij de (financiële) haalbaarheid van deze percentages. Het gevaar dreigt dat er helemaal geen plannen meer van de grond komen. Op basis van signalen van ontwikkelende partijen meent het College dat de huidige percentages in de Omgevingsvisie al voldoende uitdaging kennen. Daarbij wil het College ook meegeven dat de pijlers a) betaalbare woningbouw, b) ruimtelijke kwaliteit, zowel beeldkwaliteit als kwalitatief goede woningen bijvoorbeeld voor senioren, c) duurzame bouw en d) een financieel rendabele ontwikkeling, communicerende vaten zijn. Een grotere ambitie op een van deze pijlers, trekt onvermijdelijk een wissel op een van de (of meerdere) andere pijlers.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 19 maart 2024

Samenvatting

Bij de behandeling van de Programmabegroting 2024 is een motie ingediend en zijn een tweetal toezeggingen gedaan inzake betaalbare woningbouwprogrammering. Met deze Informatie van het College geeft het college invulling aan de motie en de gedane toezeggingen.

Ter inzage in iBabs

- Bijlage: Tabellen woningbouwprogramma stand 1-1-2024

- EINDE -

³ Ten tijde van het ondertekenen van de Woondeal in 2023 was de planvorming van de projecten Rietschuurhof, Campus 3^e fase, Harmonielaan, Buitenlust, flexwoningen Diemerdreef, Griend en Locatie Duran en omgeving nog niet hard (contractueel en / of planologisch). De woningbouwprogramma's in deze projecten tezamen gaan uit van bijna 80% betaalbare woningbouw. Zie voor de woningbouwaantallen en percentages per project de tabel 2 in de bijlage.