Raadsvoorstel Besluitvormend

HILLEGOM

Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 - grondexploitatie

aan:	de raad van de gemeente HILLEGOM
zaaknummer:	Z-18-038867
datum voorstel:	
datum collegevergadering:	15 mei 2018
datum raadsvergadering:	28 juni 2018
agendapunt:	13
portefeuillehouder:	Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar:	Riccardo van Thienen
e-mailadres:	R.vanThienen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek – planfase 3, inclusief de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

2. De door het college opgelegde geheimhouding voor de bijlage "1e grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 d.d. 3 mei 2018" bij het raadsvoorstel "Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 – grondexploitatie", op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt.

Inleiding
Fase 3 van Woonzorgzone Elsbroek is de laatste fase van deze ontwikkelingslocatie in de wijk Elsbroek. Als gemeente bezitten we ongeveer 70% van het plangebied. De overige circa 30% is in eigendom van woningcorporatie Stek. Het project heeft financiële gevolgen voor de gemeente die inzichtelijk zijn gemaakt door het opstellen van een grondexploitatie.

Bestaand kader en context
- Omgevingsvisie "Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland";
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022;
- Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025;
- Bestemmingsplan Elsbroek 2012;
- Woonvisie 2015-2019.

Beoogd effect
In de woonzorgzone komt de kracht van verschillende disciplines op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen. Deze bundeling van krachten biedt kansen voor bijzondere woon- en zorgconcepten. Het 'hart' van Woonzorgzone Elsbroek is het nieuwe dienstencentrum dat in de eerste fase is gerealiseerd. In fase 3 ligt de focus op wonen. Uitgangspunt is een kwalitatieve en duurzame afronding van de Woonzorgzone Elsbroek. Ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en een toekomstbestendig woningvoorraad zijn daarbij kernbegrippen. Het moet de eerder ingezette weg in fase 1 en 2 niet alleen completeren, maar ook versterken. Het legt de infrastructuur om samenwerking tussen de partners, en de voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn verder door te ontwikkelen. Zonder dat dit gebied de uitstraling krijgt van alleen wonen voor mensen met een aandoening of handicap. Fase 3 is zoveel mogelijk een gewone woonwijk waar een mix van gezinnen, starters, ouderen en doelgroepen met een hulpvraag wonen. Het verschil met een gewone woonwijk is dat hier procentueel meer mensen dan gemiddeld wonen die een hulpvraag hebben op het gebied van welzijn en/of zorg, en de omgeving aangepast is voor minder mobiele mensen. Door levensloopbestendig en flexibel te bouwen kunnen woningen relatief makkelijk aangepast worden als behoeften en/of wensen veranderen.

Opgave voor woonzorgzone Elsbroek-zuid fase 3

Om de opgave voor woonzorgzone Elsbroek-zuid te concretiseren maken we een onderverdeling in drie thema's, voorzien van een aantal functionele en ruimtelijke hulpvragen:

<u>Woonvormen en samenleven</u>
- Woontypologieën die sociaal isolement van bewoners kunnen tegen gaan en het contact tussen hen versterken.
- Flexibiliteit van woontypen.
- Organisatie en betrokkenheid van bewoners en gebruikers van de wijk, om de sociale cohesie te vergroten.
- Technologische innovaties die hieraan bijdragen.

<u>Mobiliteit en inrichting openbare ruimte</u>
- Eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Om er voor te zorgen dat alle bewoners zich veilig en aangenaam op straat kunnen begeven.

<u>Integratie van zorg in de wijk</u>
- Ruimtelijke ingrepen in woonwijken om (toekomstige) ouderen en kwetsbare groepen er op een aangename manier zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Mogelijkheden die technologische vernieuwing biedt.
- Duurzame ontwikkeling van de wijk.

Woonvisie

Planfase 3 biedt ruimte aan 80-90 woningen in een mix van koop en huur. Planfase 3 maakt geen onderdeel uit van de prestatieafspraken die met woningstichting Stek zijn gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen. Er wordt ingezet op huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs tot maximaal ca. 900€/maand. Eén van de ambities in de Woonvisie is om het aanbod voor lage middeninkomens te vergroten. De woningbehoefte neemt toe voor deze groep, terwijl het aanbod zeer beperkt beschikbaar is. Daarnaast worden er sociale huurwoningen verhuurd aan middeninkomens (de scheefwoners). Een deel van deze groep is te verleiden om hun sociale huurwoning te verlaten bij een betaalbaar aanbod. Koopwoningen zijn voor lagere middeninkomens vaak te duur, vanwege beperkte hypotheekruimte. Zij zijn aangewezen op een middeldure huurwoning in de vrije sector (ca. 710 tot ca. 900 euro per maand). Binnen de huidige regelgeving mogen/kunnen de corporaties niet meer investeren in middeldure huurwoningen. Ontwikkelaars en investeerders lieten deze sector links vanwege een laag rendement. De laatste trend vertoont een ommekeer in dit opzicht.

Argumenten

1.1 *Met het vaststellen van de grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek-planfase 3 maakt de raad het mogelijk om planfase 3 te realiseren en het project Woonzorgzone Elsbroek als geheel af te ronden.*
Omdat ten behoeve van de ontwikkeling een deel van de kosten door de gemeente is voor geïnvesteerd (o.a. sloop voormalige Paulusschool) en door de gemeente nog zal worden voor geïnvesteerd (o.a. aankoop van de grondpositie van Stek) ligt het voor de hand een grondexploitatie op te stellen.
De berekening biedt een helder financieel kader voor verdere ontwikkeling en periodieke monitoring. Een deel van de voorziene uitgaven vallen in het begrotingsjaar 2018.

2.1 *Openbaarmaking schaadt het financieel belang van de gemeente.*
Door het verstrekken van de in de betreffende bijlage genoemde informatie kan de gemeente financieel nadeel oplopen. Met name wordt de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aangetast dan wel verzwakt. Geacht wordt dat openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kan schaden dat de financiële belangen zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.
Het is nadelig wanneer de gemeente naar buiten treedt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, van welk bouwkosten wordt uitgegaan enz. Als de ramingen bekend worden kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen.

Kanttekeningen

1.1 Planrisico's

Het resultaat van de eerste versie van de grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 is gebaseerd op de actuele verwachtingen. Naast de gebruikelijke prijs-, markt en uitvoeringsrisico's zijn er verschillende factoren die impact kunnen hebben op het financieel resultaat van de grondexploitatie.
Voor een meer inhoudelijke toelichting op de planrisico's wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 1e grondexploitatie Woonzorgzone fase 3, paragraaf 4.1.

Financiële consequenties

Voor een gedetailleerd overzicht van de kosten en opbrengsten van Woonzorgzone planfase 3 verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

Aanpak, uitvoering en participatie

Aanpak

Bij planfase 1 en 2 heeft Stek de rol van ontwikkelaar ingevuld. Met de wijziging van de woningwet per 1 januari 2017 is het participeren van woningbouwverenigingen in risicodragend vastgoed beperkt. Dit leidt er toe dat Stek deze rol in fase 3 niet meer kan uitoefenen. Mede omdat Stek geen volkshuisvestelijke opgave meer heeft in planfase 3, en omdat de gemeente autonoom wil sturen op kwaliteit zijn er afspraken gemaakt over verwerving van de grondpositie van Stek door de gemeente. Uitgangspunt voor de grondexploitatie is dat de planontwikkeling van fase 3 vervolgens middels een aanbesteding en een koop-/realisatieovereenkomst, wordt ondergebracht bij een particuliere partij of ontwikkelcombinatie. Daarbij wordt gestuurd op een voorrangsregeling voor inwoners van Hillegom.

Uitvoering

Kwaliteit vormt voor de gemeente het belangrijkste gunningscriterium bij de uitvraag. Dit pleit voor een aanbesteding volgens het principe 'economisch meest voordelige inschrijving' (emvi). Bij een emvi worden inschrijvingen beoordeeld op meer aspecten dan alleen de prijs. Visie op het concept 'Wonen en zorg', de programmatische en kwalitatieve invulling hiervan en duurzaamheid zijn onder meer beoordelings-/gunningscriteria. Na selectie van een ontwikkelaar volgt de daadwerkelijke planuitwerking. Na goedkeuring

door de gemeente van een door de ontwikkelaar uitgewerkt bouwplan vindt de grondverkoop plaats.

Participatie
De ruimtelijke planologische procedure wordt doorlopen op basis van het planontwerp van de ontwikkelaar. Dit geeft in de biedingsfase in planologische zin minder zekerheden voor de ontwikkelaar, maar tegelijkertijd ook meer ontwerp-/optimalisatieruimte en ruimte voor participatie. Anders dan wanneer voorafgaand aan de grondverkoop een globaal/flexibel bestemmingsplan wordt opgesteld/vastgesteld, stelt deze werkwijze de ontwikkelaar in staat om meer gericht en planinhoudelijk te communiceren en te laten participeren. Een plan van aanpak, incl. een communicatie- en participatieplan, is één van de beoordelings-/gunningscriteria bij selectie van de ontwikkelende partij.

Deze ontwikkelstrategie biedt na selectie van een ontwikkelaar nog ruimte voor planuitwerking en participatie. Het geeft de gemeente voldoende sturing in het proces en op het resultaat. En geeft invulling aan de regiefunctie van de gemeente.

Duurzaamheid
De gemeente heeft haar ambities op het gebied van duurzaamheid vastgelegd in de Omgevingsvisie:
- Uiterlijk 2030 komen tot een energie neutrale gemeente.
- Uiterlijk 2050 komen tot een klimaat neutrale gemeente.

In het Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025, dat de gemeente Hillegom mede heeft ondertekend, zijn ambities vastgelegd en uitvoeringslijnen om deze te realiseren. Met name wordt gesteld dat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op gas.

In vervolg hierop heeft de gemeente op 22 februari 2018 het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022 vastgesteld. Daarin wordt de komende jaren de prioriteit gelegd bij fysieke duurzaamheid, omdat daar de grootste urgentie bestaat. Met name: alle nieuwbouw vanaf 2020 minstens nul op de meter en gasloos.

De duurzaamheidsambities van de gemeente zijn opgenomen in het Programma van eisen en wensen voor planfase 3.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie
Planfase 1 en 2 zijn gerealiseerd en in gebruik genomen, en vraagt om vervolg in plangebied 3. Met het aantrekken van de woningmarkt kan ook de verdere ontwikkeling worden vervolgd.

Evaluatie
Voor het vervolg is het van belang de projectfinanciën goed in beeld te houden. Indien de volledige stand van zaken periodiek wordt geanalyseerd blijft de financiële stand van het project actueel en kan in het vervolg waar mogelijk op financiën worden gestuurd.

Verder doen zich de volgende evaluatiemomenten zich voor:
1. *Aanbestedingsresultaat*
   De aanbesteding geeft een eerste inzicht in de haalbaarheid van de uitgangspunten en doelstellingen in de grondexploitatie. Met name t.a.v. de beoogde grondopbrengsten, bouwprogramma en kwaliteit.
2. *Planuitwerking*
   Na aanbesteding wordt het bouwplan uitgewerkt en krijgt het programmatisch, functioneel en ruimtelijk vorm. De planuitwerking vormt de basis voor de juridisch planologische verankering (bestemmingsplan). De raad wordt voorgelegd om medewerking te verlenen aan de betreffende ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).

Bijlagen en achtergrondinformatie

- 1e Grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 d.d. 3 mei 2018 (VERTROUWELIJK)
- Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 - wijziging begroting d.d. 28 juni 2018

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw	A. van Erk
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente HILLEGOM,

gelezen het collegebesluit d.d. 15 mei 2018 met als onderwerp Woonzorgzone Elsbroek planfase 3,

gelet op wetsartikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek – planfase 3, inclusief de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

2. De door het college opgelegde geheimhouding voor de bijlage "1e grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 d.d. 3 mei 2018" bij het raadsvoorstel "Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 - grondexploitatie", op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 juni 2018,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan	A. van Erk
griffier	voorzitter