

Aan: [redacted] J
Kopie: [redacted] J, [redacted] J
Van: [redacted] J
Datum: 09-05-2022
Onderwerp: Memo - Stuurgroep Bronkhorst fase 3

1. Woningbouwprogramma

[ter bespreking / ter besluitvorming]

LEVENSLLOOPGESCHIKTE WONINGEN

In het stuurgroep-overleg van 23 maart 2022 hebben we besloten om te onderzoeken of het mogelijk is de 6 kavels aan de noordzijde te bestemmen als levensloopgeschikt. Uit onderzoek blijkt dat met een minimale aanpassingen 8 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd kunnen worden [zie bijlage blad 1a]. De minimale aanpassingen zijn:

1. Toevoegen van 4 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
2. Compenseren van 13,7 m² open water;

Wat kost het gemeente Altena:



Wat levert het op:

1. Twee extra woningen welke door [redacted] J gerealiseerd kunnen worden.
2. Inspelen op de actuele woningbehoefte en het bevorderen van doorstroming;

Vraag aan [redacted] J kan jij je vinden in dit voorstel?

WONINGBOUWPROGRAMMA - UITGANGSPUNT VERVOLG

Op 22 maart 2022 is in het stuurgroep-overleg het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld. Hierbij is het voorstel om onderstaand woningbouwprogramma /woningdifferentiatie te hanteren als uitgangspunt voor het vervolgtraject (waaronder onderhandelingen met de betrokken stakeholders). De wens voor realisatie levensloopgeschikte woningen is in onderstaand overzicht meegenomen. [zie bijlage blad 1b]:

- 16 eengezinswoningen met een beukmaat van 4,8 meter [sociale huurwoningen of betaalbare koop*]
- 12 appartementen over 2 a 3 bouwlagen [sociale huurwoningen of betaalbare koop*]

- 8 levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woningen [middelduur laag]
- 10 twee-onder-een-kap woningen [middelduur hoog]
- 13 vrijstaande woningen [duur]

Voldoen aan de woonvisie

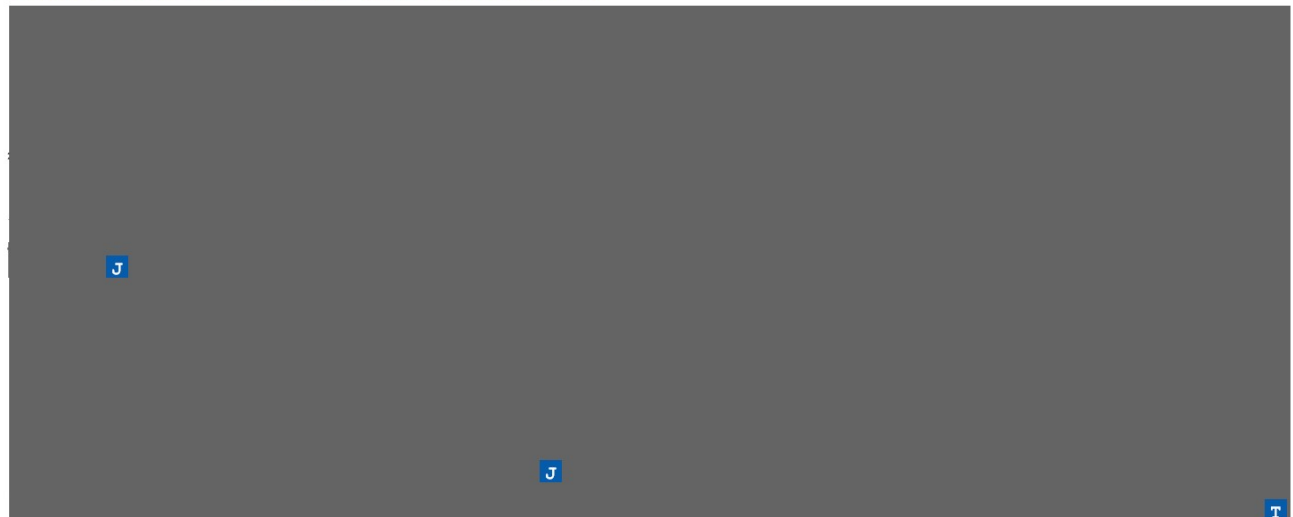
Bovenstaand voorstel resulteert in een gedifferentieerd woningaanbod welke het indicatieve woningdifferentiatie uit de woonvisie 2021-2025 benadert:

	Conform woonvisie	Programma totaal	Programma fase 3
Sociale huur	20 - 25 %	18 - 20%*	20 - 26% *
Betaalbare koop	15 - 20 %	17 - 19% *	21% - 27%*
Middelduur laag	15 - 20 %	20%	14%
Middelduur hoog	15 - 25 %	31%	17%
Duur	10 - 20 %	15%	22%

**Afhankelijk van de situering sociale huur in het plangebied, zie subhoofdstuk: kanttekening sociale huur op pagina 3.*

Ondanks dat de bouw is opgeknipt in 3 fasen is het stedenbouwkundig ontwerp altijd als één geheel uitgewerkt. Wanneer we het totale programma afzetten tegen het gewenste indicatieve woningdifferentiatie uit de woonvisie 2021-2025 sluit dit nagenoeg hierop aan. Samenvattend zorgt de afronding van fase 3 voor een evenwichtig en gedifferentieerd programma kijkend naar de complete nieuwbouwontwikkeling Bronkhorst.

KANTTEKENING SOCIALE HUURWONINGEN



KANTTEKENING MIDDENHUUR ONTWIKKELAAR LOOYE

Ook staat er in artikel 8 lid 1b van de anterieure overeenkomst met [J] opgenomen dat er van de ca. 36 vrije sector ten minste 6 bestemd zijn voor de geliberaliseerde middenhuur met een maximale aanvangshuursom per maand van € [G],-. Deze hebben nu geen plaats gekregen in het gewenste woningbouwprogramma. De verwachting is dat deze afspraak komt te vervallen aangezien [J] geen rijwoningen mag realiseren, conform het stedenbouwkundig ontwerp, en het niet interessant is om 6 vrijstaande of twee-onder-eenkap-woningen te bouwen voor de middenhuur. Mocht dit uiteindelijk toch een bottleneck zijn in de onderhandelingen met [J] is het een mogelijk

voorstel om 6 appartementen(meergezinswoningen) in de middenhuur te zetten. Het gevolg hiervan is wel dat er 6 woningen minder beschikbaar zijn voor de sociale huur en betaalbare koop.

FINANCIËEL OVERZICHT – TE MAKEN KEUZES

Vragen aan 

1. Er is in Andel behoefte aan sociale huurwoningen met als voorkeur rijwoningen. Hoe kijk jij aan tegen eventuele verminderde grondopbrengst?
2. Het voorstel is om in gesprek/onderhandeling te gaan met zowel ontwikkelaar  over het realiseren van sociale huurappartementen als met  over het realiseren van rijwoningen in de sociale huur. Dit met het als doel het onderzoeken van de bereidwilligheid van beide partijen zodat daarna de keuze door ons gemaakt kan worden. Kan jij je hierin vinden?
3. Ben je akkoord om het voorgestelde woningbouwprogramma als uitgangspunt te nemen waarbij de keuze voor de sociale huur volgt uit de gesprekken met de ontwikkelaars en Bazalt?

2. Definitief voorstel ontwikkelaar [J]

[Ter kennisneming]

Conform de anterieure overeenkomst d.d. 1 november 2018 zijn gemeente Altena en ontwikkelaar de volgende aantallen overeengekomen:

- Artikel 8 lid 1b – circa 36 vrije sector woningen, waarvan ten minste 6 eengezinswoningen bestemd voor de geliberaliseerde middenhuur met een maximale aanvangshuursom per maand van [G];
- Artikel 3 lid 6 – Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting voor het verwerven van de particuliere gronden. Indien de ontwikkelaar hierin slaagt worden er circa 13 woningen extra gerealiseerd;

In het stuurgroep overleg op 23 maart 2022 hebben we echter besloten, mede naar aanleiding van het advies van advocatenkantoor Dirkzwager, dat de realisatie van 13 woningen als tegenprestatie voor de inspanningsverplichting niet gehonoreerd wordt met als reden dat [J] geen inspanning heeft geleverd en gemeente Altena inmiddels voor 1/3 eigenaar is van de particuliere gronden. Inmiddels blijkt uit de gesprekken met de particuliere grondeigenaren dat [J] zich hiervoor niet meer hoeft in te spannen aangezien ook de overige kavels naar [J] gaan dan wel zelf ontwikkeld gaan worden (zie hoofdstuk 3. Status aankoop particuliere gronden). Ter verduidelijking hieronder nog eenmaal het in het stuurgroep-overleg vastgestelde, aanbod richting ontwikkelaar [J]

Ontwikkelaar [J] mag het volgende realiseren conform overeenkomst: [zie bijlage blad 2a]

- 33 woningen op de overeengekomen bouwvlak (grootte circa 8.228 m²) zoals bijgevoegd in de anterieure overeenkomst uit 2018. Dit bouwvlak is gelegen op de reeds in eigendom zijnde grond van gemeente Altena ([J]);
- Ook de 3 overige vrijstaande woningen aan de noordzijde van het gebied, welke gelegen zijn op reeds in eigendom zijnde grond van gemeente Altena, zijn voor ontwikkeling [J] ([J]);

Samenvattend: Ontwikkelaar [J] realiseert 36 woningen op gronden van gemeente Altena conform afspraak.

Omdat [J] op verzoek van gemeente niet heeft geprobeerd de inspanningsverplichting in te vullen wordt het volgende achter de hand gehouden als eventuele compensatie: [zie bijlage blad 2b]

- Aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp van 6 vrijstaande woningen naar 8 levensloopgeschikte woningen resulteert in 2 extra woningen ([J]);
- Overige vrijstaande woningen die overblijven na onderhandelingen met de grondeigenaren en verdere uitwerking van het plan ([J]);

Samenvattend: ontwikkelaar [J] krijgt min. 2 tot max. 7 woningen extra ter compensatie.

3. Status aankoop particuliere gronden [Ter kennisneming]



5. Vervolgtraject - Planning [Ter besluitvorming]

Het voorstel is om onderstaand vervolgtraject te hanteren:

ACTIE 1: GESPREK/ONDERHANDELING MET LOOYE

De eerste stap is het gesprek/onderhandeling aangaan met [redacted] J De uitgangspunten voor dit gesprek/onderhandeling zijn:

- Het stedenbouwkundig ontwerp *inrichtingsvisie Bronkhorst d.d. 3 juli 2007* zoals vastgesteld in de anterieure overeenkomst;
- Het woningbouwprogramma en de bijbehorende differentiatie zoals verduidelijkt in hoofdstuk 1 van deze memo;
- Het uitvoeren van het appartementencomplex in sociale huur;
- De realisatie van 36 woningen zoals verduidelijkt in hoofdstuk 2 van deze memo, waarbij de inspanningsverplichting komt te vervallen;

Dit gesprek zal plaatsvinden in de periode half mei - juni.





Vragen aan  kan jij je vinden in dit voorstel?

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek