

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Vorbereidingskrediet ontwikkeling Lopik Oost 2

Behandelend ambtenaar M. Luyten

Voorstel:

1. Een vorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen voor kosten die gemaakt moeten worden om de ontwikkeling van Lopik Oost 2 op te starten en deze kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.

Samenvatting:

Op 19 november 2024 stelde het college het projectplan en participatieplan vast voor de ontwikkeling van Lopik Oost 2. In dit raadsvoorstel vragen wij een vorbereidingskrediet aan om de ontwikkeling van Lopik Oost 2 op te kunnen starten.

Hieronder geven wij een korte samenvatting van de doelen die we willen realiseren in Lopik Oost 2. En we leggen we uit waarom we voor Lopik Oost 2 afzien van de ontwikkeling van flex-woningen, maar daarvoor in de plaats permanente woningen willen bouwen. Tot slot geven wij aan hoe wij de raad betrekken bij de ontwikkeling van Lopik Oost 2.

Doelstellingen Lopik Oost 2

Zoals beschreven in de Woonzorgvisie Lopik 2024-2029, bieden eigen grondposities een uitgelezen mogelijkheid om onze ambities op het gebied van volkshuisvesting te realiseren. Aangezien Lopik Oost 2 gemeenteground is, willen we hier dan ook minimaal de volgende doelen realiseren:

- 30% sociale huur (verdeeld over de verschillende aftoppingsgrenzen)
- 10% sociale koop tot € 250.000
- 36% betaalbare koop <€390.000 of middenhuur
- 2/3 ook geschikt voor ouderen
- 10% bijzondere woonvorm (zoals CPO, MO, natuurinclusief, autarkisch, biotopisch)
- De openbare ruimte moet goed te gebruiken zijn, ook voor mensen met een fysieke beperking (denk aan voldoende schaduwplekken, rustpunten en lage stoepanden)
- Ruimte voor een zorgbuurthuis

Deze doelen zijn stapelbaar; een seniorenwoning kan bijvoorbeeld tegelijkertijd sociale huur zijn.

Permanente woningen in hetzelfde tempo en voor dezelfde doelgroepen als flex-woningen

Binnen Lopik Oost 2 willen we een zogenaamd 'versnellingsproject' realiseren, in plaats van de flex-woningen, waar eerder over gesproken is. Sinds de invoering van de Omgevingswet wordt namelijk veel vaker gekozen voor de ontwikkeling van permanente woningen die in de fabriek worden gebouwd, in plaats van flex-woningen. Dit heeft ermee te maken dat de crisis- en herstelwet en de kruimelregeling niet meer bestaan in de omgevingswet. Dit betekent dat we zowel voor permanente woningen als voor flex-woningen een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) moeten aanvragen, inclusief 'goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving' en benodigde onderzoeken. De procedure en de doorlooptijd voor permanente woningen die gebouwd worden in de fabriek, is dus hetzelfde als bij flex-woningen. Permanente woningbouw heeft echter veel voordelen. Vooral als het gaat om de financiële haalbaarheid voor de corporatie, de kwaliteit van de woningen en de keuze in de verschijningsvorm. We kunnen met permanente woningen ook dezelfde doelgroepen bedienen als met flex-woningen. Samen met De Woningraat willen we binnen 2 jaar (vanaf de start van de planvorming) ongeveer 50 permanente sociale huurappartementen realiseren.

Het college sluit overigens niet uit dat er flex-woningen gerealiseerd worden op andere locaties. Voor Lopik Oost 2 kiezen we hier, om bovengenoemde redenen, niet voor.

Beoogd effect:

We willen van Lopik Oost 2 een toekomstbestendige woonwijk maken die past bij Lopik en die voor iedereen bereikbaar en toegankelijk is. In Lopik (Oost 2) is het fijn wonen!

Met dit voorbereidingskrediet kunnen we de ontwikkeling van Lopik Oost 2 opstarten.

Argumenten:

1.1 Met de ontwikkeling van Lopik Oost 2 geven we uitvoering aan de doelstellingen in de Woonzorgvisie Lopik 2024-2029

Lopik Oost 2 is gesitueerd op gemeenteground en biedt daardoor een uitgelezen mogelijkheid om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Met de ontwikkeling van Lopik Oost 2 voorzien we in de lokale woningbehoefte, pakken we het woningtekort in onze gemeente aan en bieden we ruimte aan de stijgende bevolkingsgroei in onze gemeente. Bij de ontwikkeling van Lopik Oost 2 leggen we de focus op het realiseren van toekomstbestendige betaalbare huur- en koopwoningen voor, met name, starters en senioren.

1.2 We maken kosten vooruitlopend op de (grond)opbrengsten

Omdat Lopik Oost 2 op gemeenteground ligt, is het goed om voor dit specifieke project een grondstrategie uit te werken en vast te stellen. Willen we als gemeente bijvoorbeeld een actieve rol spelen in de ontwikkeling of faciliteren we liever. De te kiezen grondstrategie heeft invloed op de grondopbrengsten, op het risico dat we als gemeente lopen en op de mate waarin de volkshuisvestelijke doelstellingen bereikt kunnen worden (sturingsmogelijkheden). Samen met een in te huren

planeconoom maken wij een voorstel voor de grondstrategie van Lopik Oost 2 en leggen dit naar verwachting begin 2025 voor aan de raad.

Kanttekeningen:

1.1 De provincie is nog bezig met het opstellen van een PlanMER voor de PPWW2025 (Provinciaal Programma Wonen en Werken)

Lopik Oost 2 is daarin meegenomen voor 280 woningen. De eerste analyse leverde geen grote bezwaren of risico's op.

1.2 Een woningbouwontwikkeling met een groot aandeel betaalbare woningen levert minder inkomsten op

De residuele grondwaarde van gronden waar betaalbare woningen op worden ontwikkeld is lager dan gronden waar dure woningen op komen te staan. Dit heeft te maken met de verkoopwaarde van de te ontwikkelen woningen. Dat is ook de reden dat 'de markt', die rendementsgedreven werkt, deze betaalbare woningen niet realiseert zonder druk vanuit de overheid. Dat is daarmee ook de reden waarom onze inwoners met minder financiële draagkracht momenteel het meest in de knel komen bij het vinden van een woning. Vanuit onze volkshuisvestelijke taak vinden wij het belangrijk om deze woningen te ontwikkelen, ook al leveren ze fors minder grondwaarde op.

Aanpak/uitvoering:

Na het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet:

- geven we opdracht aan een ruimtelijk bureau voor het schrijven van de wijziging van het omgevingsplan, het schrijven van een 'goede onderbouwing fysieke leefomgeving' voor het versnellingsproject en het uitzetten en coördineren van de benodigde onderzoeken;
- geven we opdracht voor een planschaderisico-inventarisatie;
- geven we opdracht aan een planeconoom;
- geven we opdracht aan een stedenbouwkundig bureau;
- starten we met de voorbereiding van de participatie en communicatie.

Uiteraard betrekken we de raad nauw bij de aanpak en de uitvoering van Lopik Oost 2. In de eerste fase van het project praten we de raad iedere 2 maanden (informeel) bij over de voortgang. Dat kan via een (digitaal) overleg, memo, sterretjesavond en/of presentatie in de raad of commissie. De wijze waarop wij u informeren is afhankelijk van de fase van het project, of er veel of weinig nieuws te melden is en of er op korte termijn een besluit genomen moet worden door de raad.

Communicatie:

We communiceren breed over de start van de ontwikkeling van Lopik Oost 2

- in januari 2025 organiseren we een inloopavond voor alle geïnteresseerden, waarbij duidelijk is over welke onderwerpen de deelnemers kunnen meedenken en welke zaken al vast liggen. (Toekomstig) direct omwonenden krijgen een persoonlijke uitnodiging hiervoor;
- we communiceren over de start van de planvorming Lopik Oost 2 en de inloopavond via de gemeentepagina en de website en socials van de gemeente;
- verder organiseren we in januari een bijeenkomst voor stakeholders, geven we inwoners de mogelijkheid om online mee te denken en voeren we gesprekken op straat.

Financiële toelichting:

De voorbereidende kosten worden geraamd op:

Ruimtelijk bureau (ruimtelijke procedures incl. onderzoeken)	€ 50.000,-
Ondersteuning Expertiseteam Woningbouw	€ 4.000,-
Planschaderisicoanalyse	€ 3.000,-
Inhuur planeconoom	€ 20.000,-
Inhuur stedenbouwkundig bureau voor digitale tekeningen	€ 2.250,-
Uren beleidsmedewerker RO en stedenbouwkundige (2025)	€ 29.424,-
Kosten voor participatie- en communicatieactiviteiten	€ 10.000,-
Onvoorzien en afronding	€ 6.326,-
Totaal	€ 125.000,-

Hieronder geven we een toelichting op de hierboven genoemde posten en leggen we uit waar we dit voor nodig hebben.

- We hebben een ruimtelijk bureau nodig dat voor ons de benodigde stukken maakt voor de ruimtelijke procedure. Denk daarbij aan het schrijven van de wijziging van het omgevingsplan, het schrijven van een 'goede onderbouwing fysieke leefomgeving' voor het versnellingsproject en het uitzetten en coördineren van de noodzakelijke onderzoeken. Denk hierbij aan onderzoek naar flora & fauna, geluid, lucht, water, stikstof, archeologie, verkeer en omgevingsveiligheid.
- Het expertiseteam Woningbouw ondersteunt gemeenten en provincies op het gebied van woningbouw. Zij geven onafhankelijk advies en bieden praktische ondersteuning op het gebied van planning, contractvorming, duurzaamheid, mobiliteit en innovatieve concepten. De ondersteuning kost maximaal € 12.000 waarvan 2/3 door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland wordt betaald.
- Een planschaderisicoanalyse brengt in kaart of er claims voor planschade verwacht kunnen worden en hoe hoog deze kunnen zijn. Omdat we hier te maken hebben met gemeentegrond is het goed om te weten wat we in dit kader kunnen verwachten.
- We hebben een planeconoom nodig voor het opstellen van een grondstrategie en om, afhankelijk van de keuze, de werkzaamheden op te pakken die voortkomen uit de gekozen strategie. Aangezien wij geen planeconoom in dienst hebben, huren we deze in.
- De tekeningen moeten digitaal gemaakt worden zodat ontwikkelaars en bouwers hiermee kunnen werken.
- De uren die de ingehuurde stedenbouwkundige en beleidsmedewerker RO moeten maken voor dit project zijn ook opgenomen in het voorbereidingskrediet
- We hebben budget nodig voor het organiseren van de participatie- en communicatieactiviteiten. Denk bijvoorbeeld aan het maken van borden voor de inloopavond, huur van een locatie, het visueel maken van communicatie-uitingen etc.

Voorgesteld wordt om het geraamde bedrag van € 125.000 ten laste te brengen van de algemene reserve.

Lopik, 19 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

L. de Graaff

L.J. de Graaf