

Zaaknummer 490985
Portefeuillehouder Hugo Bellaart
Voorstel Sociale Woningbouw op Achterlaatlocatie Oranje Nassau School en de Vinkenbaan Muiderberg

Aan de raad,

Dit raadsvoorstel op de herontwikkeling van de achterlaatlocaties van de Oranje Nassau School en de Vinkenbaan. Het is in die zin te beschouwen als startnotitie om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Beslispunten

1. De achterlaatlocaties Oranje Nassau School (ONS) en de Vinkenbaan te bestemmen voor sociale en middeldure huurwoningen (circa 50%/50%), gericht op starters en senioren.-
2. Te kiezen voor het scenario waarbij permanent wonen uitgangspunt is.
3. Woningcorporatie G&O te benaderen als potentiële gegadigde voor dit project.
4. Als randvoorwaarde aan de corporatie mee te geven dat zij minimaal komt met een sluitende stichtingskostenbegroting.

1. Maatschappelijk effect

Met deze besluiten kiest de raad voor een extra inspanning voor sociale en middeldure huurwoningen voor woningzoekenden in Gooise Meren, waarvoor het aanbod nu beperkt is met oplopende wachttijden als gevolg. Het toevoegen van passende woningen die aansluiten bij de lokale behoefte aan sociale huur en middeldure huur is een speerpunt van college en raad.

2. Aanleiding

De ONS in Muiderberg is in 2022 samengegaan met basisschool De Vinkenbaan. Nu gaan deze scholen samen verder als De Meerstroom.

De achterlaatlocatie van de ONS leent zich voor verschillende invullingen van woningbouw met in ieder geval ten minste 1/3 sociale woningen conform het vigerend beleid. Gelet op de omstandigheid dat de gemeente eigenaar is van de grond, bestaat de gelegenheid hier een nadere, eigen afweging te maken.

De behoefte vanuit de inwoners van Muiderberg aan sociale en middeldure (huur-) woningen voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens is o.a. neergelegd in de 'Woonvisie' (2021) van de Dorpsraad van Muiderberg en bovendien uitvoerig besproken in een overleg met de portefeuillehouder Wonen op 28 november 2022.

Voor de Meerstroom wordt in 2024 nieuwbouw gepleegd, waarna in 2025 ook de locatie aan de Vinkenbaan een achterlaatlocatie wordt.

3. Concreet gevolg van dit besluit

1. Woningstichting G&O krijgt gelegenheid om plannen voor permanente nieuwbouwwoningen op de ONS-locatie en de Vinkenbaan uit te werken.
2. Er worden vooraleerst circa 16-18 woningen toegevoegd in Muiderberg (ONS) die aansluiten bij de woningbehoefte in Muiderberg, die goed inpasbaar zijn in de buurt voor wat betreft woningtypologie, kwaliteit en groen ten opzichte van de benodigde parkeervoorzieningen.

4. Argumenten en onderbouwing

1 Achterlaatlocatie ONS en Vinkenbaan bestemmen voor wonen (sociale en middeldure huur)

1.1 Gemeentelijke grondposities zijn schaars. De locaties ONS en Vinkenbaan zijn eigendom van de gemeente Gooise Meren. Herbestemming van de locaties voor woningbouw biedt de kans om te bouwen voor de lokale behoefte. Omdat het eigen grondposities van de gemeente betreft, is de gemeente in de gelegenheid een eigen afweging te maken in de samenstelling van de woningen en kunnen meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden dan de minimaal 1/3 deel volgens de woonvisie. Met de keuze voor sociale en middeldure huurwoningen (in de verhouding 50/50%) dragen we bij aan het inlopen van de tekorten in deze woningsegmenten.

1.2 Woningcorporaties hebben weinig mogelijkheden om betaalbare grond te verwerven voor sociale woningbouw en zijn daarom veelal aangewezen op commerciële ontwikkelaars die wel over grondposities beschikken.

1.3 Commerciële partijen zijn in de regel niet genegen om meer dan het absolute minimum (1/3 deel) aan sociale huurwoningen in hun projecten te realiseren.

1.4 Het is de kerntaak van woningcorporaties woningen te realiseren voor doelgroepen die daarin niet geheel zelfstandig kunnen voorzien. Koopwoningen realiseren zien zij niet als hun primaire taak.

1.5 In Muiderberg is behoefte aan meer differentiatie in woningbouw en woningtypen voor starters en senioren. Een derde deel van de huishoudens in Gooise Meren heeft een inkomen dat passend is bij een sociale huurwoning, terwijl in de voorraad 21 % van de woningen tot die categorie behoort. In Muiderberg is het percentage sociale huur 19%, lager dan de verhoudingen op gemeentelijk niveau.

2 Kiezen voor permanente bouw in plaats van tijdelijke flexwoningen

2.1 In het onlangs vastgestelde afwegingskader (tijdelijke) locaties voor realiseren van flexwoningen (439660) is geconstateerd dat voor tijdelijke flexwoningen een locatie minimaal 10 jaar beschikbaar moet zijn, en bij voorkeur langer, om de exploitatie van tijdelijke woningen rendabel te maken. De locatie ONS leent zich voor directe invulling met permanente (sociale) woningbouw. Van planvorming tot en met realisatie is een periode van 3 jaar geraamd. Deze periode is te kort voor tijdelijke invulling voor rendabel te exploiteren flexwoningen.

2.2 Permanente bouw sluit beter aan op de lokale woonbehoefte en bevordert de doorstroming

Een permanent bouwplan sluit goed aan op de woonvraag in Muiderberg. Tijdelijke woningen worden veelal voor starters en spoedzoekers ingezet. Doorstromers zullen een permanente woning immers niet zo snel achter laten voor een tijdelijke woning. Woningcorporatie G&O kan met een permanent bouwplan dus gerichte doorstroming bereiken in hun te renoveren bezit in Muiden en Muiderberg. Een permanent bouwplan, gericht op de lokale woonbehoefte (starters- en seniorenwoningen), waarop bij toewijzing voorrangsregels voor inwoners van Gooise Meren kunnen worden ingezet, zal tegemoetkomen aan de wensen uit de omgeving.

2.3 Tijdelijk gebruik (max 2 jaar) van de locatie blijft mogelijk

Om permanente woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan op het gebied worden gewijzigd. Deze ruimtelijke procedure kost tijd. Om de nadelen van tussentijdse leegstand voor de buurt te beperken, zetten we in op tijdelijk gebruik van het gebouw. Leegstandsbeheer ('anti-kraak') is daarvoor een voor de hand liggende mogelijkheid. Dit is relatief snel te regelen en de kosten van instandhouding liggen veel lager dan tijdelijke woningen of woonunits. Het uitbesteden van anti-kraak bewoning is een bekend proces in de gemeente.

2.4 Tijdelijk gebruik (max 2 jaar) van de locatie voor opvang Oekraïense vluchtelingen wordt onderzocht

De ONS-locatie is mogelijk tijdelijk geschikt te maken voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Onderzoek hiernaar als onderdeel van de zoektocht naar mogelijke andere locaties is onlangs gestart. Besluitvorming over tijdelijke beschikbaarstelling (max 2 jaar) loopt via een ander traject.

3 Locatie beschikbaar stellen voor wst G&O

3.1 Woningstichting G&O is de enige woningcorporatie die woningen heeft in Muiderberg en waarmee gemeente Gooise Meren prestatieafspraken heeft gemaakt. In de Taskforce Versnelling Sociale Woningbouw, waarin naast woningstichting G&O ook de Alliantie, woningstichting Naarden en woningstichting Dudok zitting hebben, is afgesteld dat G&O de meest aangewezen partij is om op de ONS-locatie sociale woningbouw te realiseren.

3.2. Doorstroming van senioren

Woningcorporaties mogen sinds enige tijd, naast sociale huurwoningen ook middeldure huurwoningen realiseren. Woningstichting G&O kan met het realiseren van deze woningen doorstroming in Muiderberg op gang brengen met name van senioren in ruime eengezinshuurwoningen, die vervolgens weer beschikbaar kunnen komen voor gezinnen die daaraan behoefte hebben.

4 Een sluitende stichtingskostenberekening als randvoorwaarde

4.1 Het ontbreekt gemeente Gooise Meren nu nog aan een grondprijzenbrief, waarmee vooraf duidelijk is voor de woningcorporatie welke grondprijs de gemeente rekent voor grondgebonden eengezinswoningen of appartementen in de sociale of middeldure huur. Een sluitende stichtingskostenberekening van de woningcorporatie, die door een planeconoom of kostendeskundige van de gemeente kan worden doorgerekend, biedt de gemeente volledig financieel inzicht en de mogelijkheid om een evenwichtige grondprijs te bepalen.

5. Houd rekening met

1 Intern is nagegaan of andere beleidsvelden (Groen, Sociaal Domein, Economie) een ruimteclaim hebben voor deze locaties.

1.1 Dit blijkt niet het geval. Wel is de locatie ONS geopperd als mogelijke plek voor een regionaal woonproject voor mensen die met spoed een tijdelijke

woongelegenheid zoeken met lichte begeleiding (In Between Places Plus). Hiervoor zijn echter andere locaties geschikter.

1.2 Achterlaatlocatie ONS-school is mogelijk geschikt voor de opvang voor Oekraïense vluchtelingen.

Daarnaast is de ONS-locatie mogelijk tijdelijk geschikt te maken voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Onderzoek daarnaar loopt. Besluitvorming over tijdelijke beschikbaarstelling (max 2 jaar) loopt via een ander traject.

3 Publicatie van de grondverkoop is verplicht

3.1 Als de achterlaatlocatie van de ONS-school wordt ingevuld met permanente woningen, dient voor de grondverkoop aan woningcorporatie G&O rekening gehouden te worden met het volgende.

Iedere grondverkoop moet in beginsel worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Grondverkoop aan een woningcorporatie t.b.v. sociale woningbouw wordt gezien als bijzondere verkoop. Daarbij hoeft de gemeente niet uit te leggen waarom voor de specifieke locatie geen commerciële ontwikkelaar wordt beoogd. Publicatie van het voornemen tot verkoop is verplicht.

3.2 Geen belemmering voor directe verkoop van de locaties aan G&O

Het Didam-arrest vormt geen belemmering voor directe verkoop van de achterblijfloccaties aan een woningcorporatie. Voorwaarde hiervoor is dat het College de locatie bestemt voor sociale woningbouw, eventueel in combinatie met middeldure huur (corporaties mogen ook middeldure huur realiseren) en daarover publiceert.

4 Afspraken over evt. overdrachtsbelasting of BTW zijn nodig.

4.1 De gemeente kan niet naar eigen inzicht kiezen of de grond van de achterlaatlocatie wordt geleverd met overdrachtsbelasting of met BTW. De hoofdregel is dat grond die in fiscale zin bouwrijp is, wordt geleverd met BTW (21%). Niet-bouwrijpe grond wordt geleverd met overdrachtsbelasting (vanaf 1 januari 2023: 10,1%). Uit deze tarieven vloeit voort dat de corporatie voorkeur heeft voor levering met overdrachtsbelasting, omdat de grond anders duurder wordt en dit leidt tot hogere stichtingskosten. In dat geval geldt dus, dat de grond geleverd dient te worden in niet-fiscaalbouwrijpe staat. Daarover moeten vooraf afspraken worden gemaakt met de corporatie. Deze afspraken moeten worden getoetst door de gemeentelijke fiscalist.

6. Duurzaamheid

Voor nieuwbouw zijn de gebruikelijke eisen van duurzaamheid van toepassing. De woningen dienen levensloopbestendig te zijn en circulair.

7. Financiën

Het bepalen van de grondprijs dan wel het toepassen van de toekomstige grondprijzenbrief is onderdeel van vervolgproces.

8. Participatie en communicatie

De behoefte vanuit de inwoners van Muiderberg aan sociale en middeldure (huur-) woningen voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens is o.a. neergelegd in de Woonvisie (2021) van de Dorpsraad van Muiderberg en als zodanig ook besproken met de portefeuillehouder in het overleg van 28 november 2022. Tijdens de bijeenkomst op 17 april 2023, gericht op het ophalen van input vanuit de bewoners van Muiderberg voor de actualisering van de Woonvisie van Gooise Meren, kwam opnieuw nadrukkelijk de behoefte aan betaalbare, levensloopgeschikte (huur-)woningen voor senioren en starters in Muiderberg naar voren.

Bij verkoop van de locatie aan G&O is de corporatie verantwoordelijk voor het participatieproces met de buurt. Uiteraard ziet de gemeente toe op zorgvuldige uitvoering van het participatieproces.

9. Uitvoering/tijdpad/evaluatie

Woningstichting G&O heeft geraamd dat na besluitvorming in college en raad conform voorstel zij drie jaar nodig hebben, inclusief planvorming, participatietraject, bestemmingsplanwijziging, voor bouw en oplevering van de woningen op de locatie ONS.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Overzicht (sociale huur) woningen kern Muiderberg

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel ' Sociale Woningbouw op Achterlaatlocatie Oranje Nassau School en de Vinkenbaan Muiderberg ' met zaaknummer 490985 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De achterlaatlocaties Oranje Nassau School (ONS) en de Vinkenbaan te bestemmen voor sociale en middeldure huurwoningen (circa 50%/50%), gericht op starters en senioren.-
2. Te kiezen voor het scenario waarbij permanent wonen uitgangspunt is.
3. Woningcorporatie G&O te benaderen als potentiële gegadigde voor dit project.
4. Als randvoorwaarde aan de corporatie mee te geven dat zij minimaal komt met een sluitende stichtingskostenbegroting.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde