

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder R. Kruijswijk
 Afdeling : Beleid - J. Rozema
 Product : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
 Subproduct : 07.1 Bestemmingsplannen
 Onderwerp : shortlist locatiestudie sociale woningbouw
 Overveen : 12 oktober 2016
 Registratienummer : 2016039299
 Registratienum- : 2016017636 (projectopdracht locatiestudie sociale woningbouw)
 mer(s) bijlage(n) : 2016038522 (rapportage locatiestudie sociale woningbouw)
 : 2016039343 (overzicht plancapaciteit sociale woningbouw)
 : 2016039338 (raadsinformatiebrief)
 : 2016039336 (brief omwonenden locaties shortlist)
 : 2016039436 (brief speeltuinvereniging)
 : 2016039437; 2016039439; 2016039441 (brieven corporaties)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 17 oktober 2016

Shortlist locatiestudie sociale woningbouw

Het college besluit:

1. de rapportage locatiestudie sociale woningbouw vast te stellen;
2. voornemens te zijn een ruimtelijk kader op te stellen voor de volgende locaties:
 - a. voormalige peuterspeelzaal, Bispinckpark 44-45, Bloemendaal;
 - b. grasveld hoek Blekersveld/ Westelijke Randweg, Overveen;
 - c. speeltuin De Duinweide, Deken Zondaglaan, Vogelenzang;
 - d. grasveld Anemonenplein, Bennebroek;
 - e. parkeerterrein Van Lieroppark, Bennebroek;
3. de corporaties te consulteren over deze vijf locaties;
4. met de speeltuinvereniging Duinweide te overleggen over de verplaatsing van de speeltuin naar een andere locatie;
5. de omwonenden van deze vijf locaties te informeren;
6. de raad te informeren met een collegebrief.

Tekst collegebrief: nvt

Fatale datum en reden	Intern/extern advies ingewonnen	Bevoegdheid	Procedurevoorstel:			Besluit openbaar	Voorlichting	Bestuursplanner
17-10-2016, ivm toezegging om raad half oktober te informeren	Ingrid Storm, Mirjam Coster, Tessa Prins, Mario vd Lans, Nico de Hertog, Paul Eichhorn, Tiny Gerrickens, Joost van Hooft, Rene Arendse (allen ivm opheffen/verplaatsen huidig gebruik), Annemieke Koers (boekwaarden), Jacobien van Boeijen (communicatie), Leonie Campfens (Vitaal Vogelenzang), Anja Brandenburg (2 ^e lezer team RO)	College	t.k. Raad	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	website, brieven, persbericht	Nee

Afschriften aan:

Jacobien van Boeijen
 Marijke Bergh

Leonie Campfens
 Mirjam Fopma

Bespreken in B&W:	Ja
-------------------	----

1. Aanleiding

Op 14 juni 2016 heeft uw college aan de afdeling beleid opdracht gegeven om een locatiestudie sociale woningbouw uit te voeren.

2. De probleemstelling

In Bloemendaal is een tekort aan sociale huurwoningen. Reguliere woningzoekenden moeten circa 8 jaar ingeschreven staan om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De vraag naar sociale huurwoningen stijgt bovendien als gevolg van de toename van het aantal statushouders. Statushouders vormen één van de groepen die voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Tot en met 2019 kunnen maximaal 110 statushouders tijdelijk worden gehuisvest in het voormalige verzorgingstehuis Dennenheuvel. Na 2019 moeten deze statushouders worden geherhuisvest. Ondertussen blijft er een grote groep reguliere woningzoekenden die op zoek is naar een sociale huurwoning in Bloemendaal. Er zijn te weinig sociale huurwoningen om tegemoet te komen aan de vraag onder beide groepen. Daarom wil uw college dat er nieuwe sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Er zijn echter onvoldoende bouwlocaties beschikbaar.

3. De doelstelling

Het doel is om locaties aan te wijzen waar de corporaties nieuwe sociale huurwoningen kunnen bouwen.

4. De oplossingen

De afdeling beleid heeft onderzocht welke locaties in aanmerking komen voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit onderzoek bestond uit twee fases.

Eerst is een longlist opgesteld van locaties die in het kader van deze opdracht worden onderzocht. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

1. De locatie is eigendom van de gemeente Bloemendaal.
2. De structuurvisie laat woningbouw toe.
3. Het is aannemelijk dat er minimaal 6 sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd.

Vervolgens heeft de afdeling beleid onderzocht wat het huidige gebruik van de locaties is en of dit gebruik kan worden opgeheven, dan wel verplaatst. Tevens is onderzocht of de boekwaarde van de onderzochte locaties al dan niet een belemmering vormt om de grond met de bestemming 'sociale woningbouw' aan een corporatie te verkopen.

Uit dit onderzoek komen vijf locaties naar voren die kansrijk zijn om aan te bieden aan de corporaties voor de bouw van sociale huurwoningen:

1. Voormalige peuterspeelzaal, Bispinckpark 44 en 45, Bloemendaal
2. Grasveld hoek Blekersveld/ Westelijke randweg, Overveen
3. Speeltuin de Duinweide, Deken Zondaglaan, Vogelenzang
4. Grasveld Anemonenplein, Bennebroek
5. Parkeerterrein Van Lieroppark, Bennebroek

5. De effecten

Er is een eerste raming van het aantal woningen per locatie gemaakt. In totaal kunnen op deze vijf locaties tussen de 50 en 100 woningen worden gebouwd. Rekening houdend met een planontwikkelings- en proceduretermijn van 3 tot 4 jaar en een voorbereidings- en realisatietermijn van 2 jaar, kunnen de eerste woningen vanaf 2022 worden opgeleverd.

Op de locaties Vijverpark en Park Vogelenzang worden ook sociale huurwoningen gebouwd. Op het Vijverpark worden medio 2018 23 zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd. Op Park Vogelenzang worden in de periode 2020-2025 70 tot 90 sociale huurwoningen gebouwd.

Als op al deze locaties sociale huurwoningen worden opgeleverd, kan de voorraad tot en met 2025 met circa 150 tot 200 woningen worden uitgebreid. Daarmee kan een substantiële bijdrage worden geleverd in het terugdringen van de bestaande wachtlijsten en het huisvesten van statushouders.

De afdeling beleid heeft de locaties Dennenheuvel en Reinwaterpark nog niet meegenomen in de raming van de plancapaciteit voor sociale woningbouw, omdat nog niet bekend is hoeveel sociale huurwoningen hier kunnen worden gebouwd.

6. Milieuaspecten

De milieuaspecten worden onderzocht bij het opstellen van de ruimtelijke kaders voor de shortlist locaties (fase twee van de projectopdracht).

7. Communicatie-aspecten

Als uw college de rapportage vaststelt, wordt de raad hierover geïnformeerd en wordt er een persbericht uitgedaan. Tevens worden de corporaties geconsulteerd over de shortlist. Aan de corporaties wordt gevraagd of ze bereid zijn om te onderzoeken of ze op deze locaties sociale woningbouw kunnen bouwen en welke wensen ze hebben met betrekking tot het programma. De speeltuinvereniging ontvangt een brief waarin wordt aangekondigd dat uw college in overleg wil over de mogelijkheden om te speeltuin te verplaatsen.

Ook alle direct omwonenden van de shortlistlocaties worden geïnformeerd. Indien de raad besluit om de shortlist te agenderen voor de commissie Grondgebied van november 2016, dan worden de omwonenden, de corporaties en de speeltuinvereniging geïnformeerd over de mogelijkheid om in te spreken.

In fase twee worden omwonenden en corporaties geconsulteerd bij het opstellen van het ruimtelijk kader per shortlist locatie. De omwonenden kunnen meedenken over bijvoorbeeld over de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen en de bouwhoogte van de nieuwbouw. Hiervoor wordt per locatie een communicatieplan opgesteld. De uitgangspunten uit de participatieladder zijn leidend bij het opstellen van het communicatieplan.

Er wordt tevens een website ingericht voor het project 'nieuwbouwlocaties sociale woningbouw'. Hierop worden alle shortlistlocaties beschreven en wordt te zijner tijd alle relevante informatie zoals de ruimtelijke kaders, woningbouwplannen, plannings en besluiten gepubliceerd.

Stukken naar Raad (via Griffie): Ja

De volgende stukken:

1. Raadsinformatiebrief;
2. Rapportage locatiestudie sociale woningbouw;
3. Overzicht plancapaciteit sociale woningbouw.

8. Financiële aspecten/risico's

De locaties worden voor een sociale grondprijs aan de corporaties aangeboden. Indien de marktwaarde van de grond meer bedraagt dan de corporaties kunnen betalen, hoeft dit geen belemmering te zijn om de grond aan de corporaties te verkopen. Omdat de bouw van sociale huurwoningen wordt aangemerkt als een DAEB-activiteit (Diensten van Algemeen Economisch Belang), mag de gemeente de grond onder de marktwaarde aan een corporatie verkopen. Dit wordt aangemerkt als geoorloofde staatsteun.

Of de gemeente daadwerkelijk de financiële ruimte heeft om de locaties voor een sociale grondprijs aan de corporaties aan te bieden, is onder meer afhankelijk van de boekwaarde. Per locatie is daarom on-

derzocht wat de boekwaarde is. Indien er sprake is van een hoge boekwaarde, dan kan de gemeente de grond alleen voor een sociale grondprijs aanbieden als er in de begroting dekking is voor het afboeken van de grondwaarde. De boekwaarde van de vijf locaties op de shortlist bedraagt nul euro. Voor deze locaties hoeft de raad dus geen grondkosten af te boeken.

Voor één locatie (Dennenweg 15/15A, Bloemendaal) vormt de boekwaarde één van de redenen dat er nader onderzoek nodig is voordat de grond aan de corporaties kan worden aangeboden. Voor een andere locatie (Landje van Van Riessen) is geconcludeerd dat de boekwaarde veel te hoog is om de grond voor een sociale grondprijs aan de corporaties aan te kunnen bieden. Om die reden is het Landje van Van Riessen dan ook niet op de shortlist geplaatst.

9. BTW-aspecten

Niet van toepassing.

10. Voorstel

Het college besluit:

1. de rapportage locatiestudie sociale woningbouw vast te stellen;
2. voornemens te zijn een ruimtelijk kader op te stellen voor de volgende locaties:
 - a. voormalige peuterspeelzaal, Bispinckpark 44-45, Bloemendaal;
 - b. grasveld hoek Blekersveld/ Westelijke Randweg, Overveen;
 - c. speeltuin De Duinweide, Deken Zondaglaan, Vogelenzang;
 - d. grasveld Anemonenplein, Bennebroek;
 - e. parkeerterrein Van Lieroppark, Bennebroek;
3. de corporaties te consulteren over deze vijf locaties;
4. met de speeltuinvereniging Duinweide te overleggen over de verplaatsing van de speeltuin naar een andere locatie;
5. de omwonenden van deze vijf locaties te informeren;
6. de raad te informeren met een collegebrief.

11. Uitvoering

Als uw college de rapportage vaststelt, wordt deze naar de raadsleden gestuurd, zodat zij kunnen bepalen of ze de rapportage in de commissie Grondgebied willen bespreken. Aan de corporaties wordt gevraagd of ze bereid zijn om te onderzoeken of ze op deze locaties sociale woningbouw kunnen bouwen en welke wensen ze hebben met betrekking tot het programma. De speeltuinvereniging ontvangt een brief waarin wordt aangekondigd dat uw college in overleg wil over de mogelijkheden om te speeltuin te verplaatsen. Ook worden alle direct omwonenden van de shortlistlocaties geïnformeerd.

Aan uw college wordt gevraagd om opdracht te geven om fase twee van de opdracht uit te voeren. In fase twee stelt de afdeling beleid per shortlist locatie een ruimtelijk kader op. De corporaties en direct omwonenden worden geconsulteerd bij het opstellen van dit kader. De ruimtelijke kaders worden ter vaststelling aan de raad aangeboden. Nadat er een ruimtelijk kader is vastgesteld, kan de betreffende locatie als woningbouwlocatie aan één van de corporaties worden aangeboden.

In fase twee doet de afdeling beleid tevens onderzoek naar de haalbaarheid van onderstaande locaties:

1. Dennenweg 15/15A, Bloemendaal
2. Kennemerpark, Overveen
3. School Deken Zondaglaan, Vogelenzang
4. Brandweerpost, Wilhelminalaan 2A, Bennebroek

Voor deze vier locaties moet nader onderzocht worden of de bestaande functies kunnen worden verplaatst. Voor de locaties Dennenweg 15/15A en de school aan de Deken Zondaglaan moet tevens worden onderzocht of de boekwaarde al dan niet een belemmering vormt om de locaties voor een sociale grondprijs aan te bieden aan de corporaties.

Het hoofd van de afdeling Beleid,

P.D.E. Dubbe