



Informatienota aan de raad

**onderwerp**

Aanvullende informatie Beth San

nummer raadsstuk**datum**

23 januari 2024

afzender

College van burgemeester en wethouders

portefeuillehouder

Jan Willem Schuurman

behandelend ambtenaar

S. Wassenaar

registratienummer

Z23.003296

Bijlagen

3

openbaar of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Kernboodschap

In de raad van 21 november 2023 is het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) besproken. Hierin is verzocht om een aantal technische aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is gevraagd om verduidelijking op de thema's: economische uitvoerbaarheid, inrichtingsplan en sociale huurwoningen. Middels deze informatienota informeren wij over deze toezeggingen (1939, 1940, 1941). Het college beschouwd de toezeggingen 1939, 1940 en 1941 hiermee als afgedaan.

Inleiding

De verbeelding van het bestemmingsplan (raadsvoorstel R23.000038) is aangepast naar het voorliggende bouwplan (afgerond op halve meters), hierbij is ook het maximaal aantal bouwlagen toegevoegd. Daarnaast is de afwijkingsbevoegdheid van 15% in de regels geschrapt. De aanpassingen zijn ook verwerkt in de Nota van beantwoording van zienswijzen en wijzigingen (A23.000290) en het bijlagenboek (A23.000433). Deze informatienota gaat in op de overige vragen. Het college beschouwd de toezeggingen 1939, 1940 en 1941 hiermee als afgedaan.

Toelichting

In deze informatienota wordt ingegaan op drie thema's, te weten:

- Economische uitvoerbaarheid
- Inrichtingsplan
- Sociale huurwoningen

Economische uitvoerbaarheid

Het college heeft Cedrah verzocht om te onderbouwen waarom 70 woningen nodig zijn om het plan economisch uitvoerbaar te houden en of Cedrah bereid is om de 5e bouwlaag met 4 woningen te laten vervallen.

Reactie Cedrah:

Als start van het project is een marktonderzoek uitgevoerd onder senioren in Moerkapelle en omgeving. Uit dit onderzoek bleek dat er veel vraag is naar nieuwe appartementen met zorg en diensten in Moerkapelle. Veel respondenten geven aan gebruik te willen gaan maken van diensten vanuit het zorgcentrum.



Bij de uitwerking van het bouwplan is uitgegaan van deze grote marktvraag. Door de kostenverhogende factoren van het bouwplan, waaronder de funderingsconstructie en de parkeerkelder, is het huidige aantal woningen (70) nodig om het project financieel haalbaar te houden.

Cedrah heeft op verzoek van het College onderzoek gedaan naar het laten vervallen van de 5e bouwlaag, bestaande uit 4 woningen. Uit financiële berekeningen met businesscase blijkt, dat het schrappen van deze 4 woningen een negatief resultaat oplevert van ca. € 1,2 miljoen. In combinatie met de huidige marktomstandigheden, waaronder gestegen bouwkosten, gestegen rente en onzekerheid over het aanbestedingsresultaat, zorgt dit ervoor, dat met het vervallen van 4 woningen het project niet haalbaar is. Cedrah is dan ook niet bereid om deze woningen te laten vervallen.

Inrichtingsplan

Cedrah heeft het voorlopig ontwerp inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1 (A24.000005). Impressies van het ontwerp zijn te vinden in bijlage 2 (A24.000004). Hierbij is de wens van de raad voor hoogwaardig groen uitgewerkt en is er een groenstrook met bomen, gras en hagen ingetekend aan de zijde van Pinksterbloemstraat.

Sociale huurwoningen

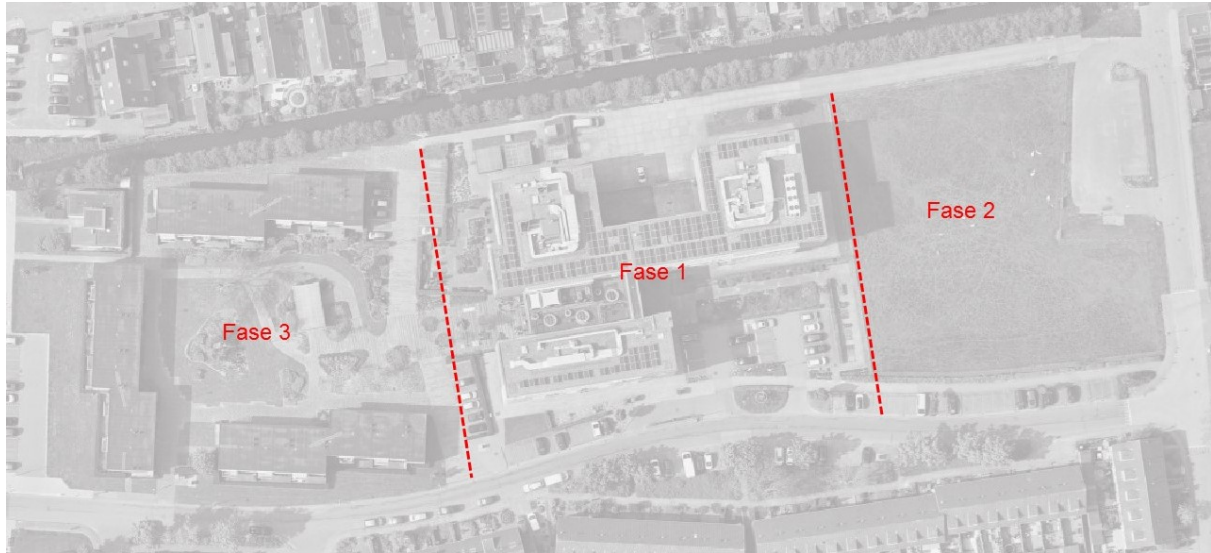
In 2006 is een masterplan voor de woonzorgzone Beth-San opgesteld, Hiervoor is een ontwikkelovereenkomst gesloten met de gemeente bestaande uit de volgende deelplannen (fasen):

Fase 1: de bouw van een woonzorgcentrum (gerealiseerd)

Fase 2: de bouw van 54 aanleunwoningen aan het Kerkplein (niet gerealiseerd)

Fase 3: de bouw van 33 aanleunwoningen en de renovatie van 10 woningen aan de Wilde Veenen (deels gerealiseerd)

Op onderstaande luchtfoto is aangegeven welke fase zich waar in het plangebied bevindt.



Hierbij zouden de bestaande (sociale) huurwoningen gesloopt worden en hiervoor zouden aanleunwoningen voor teruggebouwd worden. In de gesloten Ontwikkelovereenkomst (2006) met Cedrah en de gemeente is overeengekomen dat er minimaal 30 woningen sociaal moeten blijven voor een periode van 10 jaar.

De anterieure overeenkomst die in 2006 is aangegaan, voldeed aan het toen geldende beleid. 15 jaar later heeft de gemeente met Cedrah voor fase 2 (de laatste fase) een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen met betrekking tot de plankosten, kosten voor de aanleg van de civiele werkzaamheden en kosten voor de afdracht bovenwijkse voorzieningen.

Daarbij is overeengekomen om de 30 sociale huurwoningen die nu verhuurd worden langer te laten verhuren door Cedrah. Cedrah had namelijk de contractuele vrijheid op basis van artikel 3.5 van de Ontwikkelovereenkomst uit 2006 om de huidige sociale huurwoningen voor een hoger bedrag te verhuren, uit te ponden of te verkopen aan een belegger. Het college heeft hierover onderhandeld met Cedrah en over deze 30 woningen aanvullende afspraken gemaakt, deze zijn vastgelegd in het addendum.

Afspraken uit het addendum (uit 2022):

- De 30 woningen aan de Wilde Veenen voor de periode van 20 jaar de woningen te verhuren als sociale huurwoningen conform de huisvestingsverordening (inkomenstoets).
- Indien Cedrah deze woningen wil liberaliseren (duurder verhuren), kan dit bij de gemeente worden afgekocht.
- De addendum op de overeenkomst is onlosmakend verbonden met de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

In de raadsvergadering van 21 november is gevraagd om onderzoek naar het toevoegen van sociale woningen in dit plan of een extra afdracht fonds sociaal.

Reactie Cedrah:

Door de Raad is ook gesuggereerd dat Cedrah een afdracht moet doen aan het fonds Sociale Woningbouw ter compensatie van het aandeel sociale huurwoningen in het bouwplan. Cedrah is van mening dat dit een oneigenlijke eis is, aangezien het bouwplan onderdeel is van een masterplan uit 2006 waarover met de gemeente contractuele afspraken zijn gemaakt.



In de ontwikkelovereenkomst uit 2006 is afgesproken dat er minimaal 30 sociale huurwoningen binnen het masterplan beschikbaar moeten blijven voor een periode van 10 jaar. Voor het voorliggende bouwplan is door de gemeente een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten met Cedrah, waarbij is overeengekomen om de huidige sociale huurwoningen van Wilde Veenen langer te behouden voor de primaire doelgroep (20 jaar). Cedrah had namelijk de contractuele vrijheid op basis van artikel 3.5 van de Ontwikkelovereenkomst uit 2006 om de huidige sociale huurwoningen voor een hoger bedrag te verhuren, uit te ponden of te verkopen aan een belegger.

Als we de afspraak willen aanpassen moet de anterieure overeenkomst gewijzigd worden op het onderdeel 'sociaal', daarmee vervallen dan de afspraken uit het addendum. Het vragen van een afdracht of het verplichten van sociale huurwoningen in dit plan kan dan leiden tot het uitponden/verkopen van de huidige 30 sociale huurwoningen aan de Wilde Veenen. Als in het voorliggende plan sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden, kan dit juist leiden tot minder sociale huurwoningen in het totaal (30% van 70 = 21 sociale huurwoningen).

Daarnaast zijn de woningen aan de Wilde Veenen er nu al terwijl de 70 appartementen nog gerealiseerd moeten worden en deze pas later toegevoegd kunnen worden aan de sociale woningvoorraad. De afspraken uit het Addendum die het college in 2021 heeft gemaakt zijn dus juist een verbetering ten opzichte van de gemaakte afspraken in 2006. De huidige 30 sociale huurwoningen in stand houden én in het voorliggende plan extra sociale huurwoningen realiseren of een financiële afdracht is contractueel dus niet mogelijk. Het herzien van de huidige afspraken is niet wenselijk voor de gemeente, maar ook niet wenselijk voor de bedrijfsvoering van Cedrah.

Het college heeft Cedrah ook gevraagd of zij bereid is om de termijn van de bestaande sociale huurwoningen te verlengen en een aantal van de nieuw te bouwen middenhuur woningen om te zetten naar sociale huurwoningen.

Reactie Cedrah:

Om de 30 sociale huurwoningen van Wilde Veenen voor langere termijn te behouden voor Moerkapelle is Cedrah bereid om de overeengekomen termijn (20 jaar) met de gemeente Zuidplas met 5 jaar te verlengen (wordt 25 jaar).

Cedrah is van mening, dat met de nieuwe verlenging van 5 jaar ruimschoots tegemoet gekomen wordt aan de oproep om een deel van de woningen van het masterplan te behouden voor de primaire doelgroep.

Aangezien het project op dit moment financieel zeer risicovol en mogelijk zelfs niet haalbaar is, kan Cedrah het zich niet permitteren om een aantal woningen bestemd voor de middenhuur om te zetten naar sociale huur.

Consequenties

-

Vervolg

Deze informatienota is een aanvullend stuk op raadsvoorstel R23.000038. Het raadsvoorstel bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) staat geagendeerd voor dinsdag 13 februari 2024.



onderwerp
informatienota aan de raad

registratienummer
Z23.003296

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de Wro ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp inrichtingsplan Beth San (A24.000005)
 2. Inrichtingsplan Beth San - impressies (A24.000004)
 3. Brief van Cedrah aan college - Beth San (A24.000083)
-

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,

J.F. Weber
Burgemeester

M. Burgmans
Gemeentesecretaris