

Bijlage 3e tranche maatregelen op gang houden woningbouw

Deze projectenlijst bevat de woningbouwprojecten die ter besluitvorming voorgelegd worden. Bij de totstandkoming van de lijst is rekening gehouden met een aantal belangrijke eigenschappen van projecten. Er moet sprake zijn van urgentie om tot besluitvorming over te gaan. Voor projecten op de korte termijn betekent dit het spoedig kunnen starten met bouwen en voor projecten op de middellange termijn kan dit zijn vanwege bijvoorbeeld een investeringsbesluit, waardoor bij het ontbreken van besluitvorming woningbouw op de lange baan geschoven wordt of zelfs afstel van het woningbouwproject doordat alternatieve keuzes gemaakt worden. De maatregelen die voorgelegd worden zijn concreet en meetbaar. De maatregelen zijn vooraf inhoudelijk afgestemd, waarbij gekeken wordt naar draagvlak voor het nemen van een maatregel en het bewaken van de balans binnen een project (bijvoorbeeld prijs/kwaliteit). Ook na het nemen van de maatregelen moet een project een kwalitatieve toevoeging zijn aan de stad.

Onderstaand de drie projecten die ter besluitvorming voorgelegd worden:

- Vleuten de Meern: Hinderstein locatie
- Vleuten de Meern: Hart van de Meern ZOK
- Leidsche Rijn: Kavel G15B LR Centrum Oost

Hindersteinlocatie		
Gebied	Status	Huidig programma
Leidsche Rijn	Definitiefase	111 woningen; 63 zorg appartementen en 48 dure vrije kavels
Probleem		
Door het besluit om een VO-school te realiseren is er een tekort ontstaan in de grondexploitatie. Ook is daardoor het oorspronkelijke woningbouwprogramma niet meer in te passen. Inzet is nu om kleinere en meer betaalbare woningen te maken.		
Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid		
• Financiële bijdrage; er is een bijdrage nodig van €2,3 mio. Het nieuwe programma zorgt voor een tekort van ca. €7,1 mio. Daarvan is €4,8 mio binnen de grex LR op te lossen. • Aanpassing stedenbouwkundige plan/ verdichting ten koste van groen. • Verlagen ambities/ eisen (bijvoorbeeld parkeernorm, duurzaamheid, woonoppervlakte).		
Motivatie		
Omzetting programma (uit grondexploitatie Leidsche Rijn) van 111 woningen (sociale huur en vrije sector) naar maatschappelijk programma (VO-school en sporthal), ca. 70 sociale huurwoningen en ca. 30 dure woningen.		
Afhankelijkheden/risico's		
• Het is de enige beschikbare locatie voor een nieuwe VO-school, de beoogde woningbouw wordt compacter ingepast, maar is hier niet van afhankelijk. • Netcongestie		
Tijdsperiode		
Beoogde start bouw in 2027.		

Kavel G15b Leidsche Rijn Centrum Oost		
Gebied	Status	Huidig programma
Leidsche Rijn	Tender in voorbereiding	5 vrijstaande eengezinswoningen (vrije sector)
Probleem		
Door het wijzigen van het programma en daarbij het voorstel om dit in een coöperatie-vorm verder te ontwikkelen ontstaat er een verschil in grondwaarde.		
Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid		
Afboeken van grondwaarde waarbij duur koopprogramma omgezet wordt naar sociaal programma; realisatie van 20 tot 30 sociale huurwoningen (en/of middenhuur) in wooncoöperatievorm. Omvang afboeking: €360.998,- De 20 sociale huurwoningen is de financiële ondergrens v.w.b. de grondwaarde.		
Motivatie		
Meer betaalbare woningen realiseren is één van de speerpunten binnen het coalitieakkoord. Deze kavel is door ons aangewezen als één van de eerste locaties voor realisatie van woningbouw door een wooncoöperatie. Met dit project wordt een voorstel gedaan om de grondwaarde van het oude programma om te zetten naar een programma van ten minste 20 sociale woningen die ontwikkeld gaan worden door middel van een wooncoöperatie.		
Afhankelijkheden/risico's		
Netcongestie: Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst.		
Tijdsperiode		
Beoogde start bouw in 2027		

Hart van de Meern ZOK		
Gebied	Status	Huidig programma
Vleuten de Meern	Actualisatie Stedenbouwkundig Plan	38 vrije sector (dure) eengezinswoningen en appartementen
Probleem		
Financiële haalbaarheid		
Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid		
Aanpassing programma van dure eengezinswoningen en appartementen naar een mix van sociaal- en betaalbare appartementen met gebouwd parkeren en een plint met maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Bijdrage uit voorziening betaalbaar wonen van circa € 1 mio (bandbreedte €0.5 - €1.5 mio)		
Motivatie		
Het realiseren van meer sociaal en betaalbaar aanbod is een speerpunt in het coalitieakkoord. HvdM ZOK is het laatste kwadrant waar sociaal en betaalbaar programma toegevoegd kan worden in een wijk met een hoog aandeel vrijesector woningen. De programmawijziging zorgt voor een financieel tekort. Exacte bijdrage afhankelijk van uiteindelijke programma.		
Afhankelijkheden/risico's		
Netcongestie: Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst.		
Tijdsperiode		
Beoogde start bouw in 2026		