

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp

Initiatief QuaWonen appartementengebouw Meerkoetstraat:

Te besluiten om:

1. Kennis te nemen van het initiatief van QuaWonen om 40 sociale huurappartementen te bouwen op de locatie tussen Meerkoetstraat en Nieuwe Tiendweg (oude locatie van gezondheidscentrum);
2. Te constateren dat dit initiatief ruimtelijk en maatschappelijk gewenst is;
3. De gemeenteraad te informeren over dit initiatief door middel van de opgestelde raadsinformatiebrief.

Inleiding

QuaWonen heeft enige maanden geleden het initiatief genomen om over de mogelijkheden van woningbouw op de locatie tussen de Meerkoetstraat en Nieuwe Tiendweg te spreken. In de brief van 29 september licht QuaWonen het initiatief kort toe. De brief treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

De locatie, waar voorheen het gezondheidscentrum stond, was de laatste jaren tijdelijk in gebruik voor stadslandbouw in afwachting van initiatieven voor bebouwing vanuit de markt. De stadslandbouwers hebben dit jaar te horen gekregen, dat 2017 de activiteiten moeten worden beëindigd.

In dit voorstel ga ik achtereenvolgens in op het initiatief van QuaWonen, de beleidsmatige toetsing en het vervolgtraject.

Initiatief QuaWonen

QW wil in meerdere opzichten de locatie Meerkoetstraat in samenhang zien met de ontwikkeling van het Centrum-Zuid gebied. Het laatstgenoemde gebied wil QuaWonen met een gemengd programma gaan ontwikkelen. Naast ca. 80 sociale huurappartementen wil men er ca. 40 markthuurst- of -koopappartementen laten realiseren. De 40 appartementen in de sociale categorie, die daardoor niet in Centrum-Zuid worden herbouwd, wil men graag aan de Meerkoetstraat bouwen. Daarbij heeft QuaWonen aangegeven zowel 2- als 3-kamerappartementen te willen realiseren.

De start van de bouw wil men graag eind volgend jaar laten plaatsvinden. Uitgaande van ca. 1 jaar bouwtijd wil QuaWonen deze woningen onder andere inzetten om de huidige bewoners van het Centrum-Zuid gebied een geschikt alternatief te bieden.

Beleidsmatige toetsing van het initiatief

Het initiatief van QuaWonen is zoals gebruikelijk in deze fase beleidsmatig getoetst. Onder andere aan de hand van de gemeentelijke Woonvisie, de Prestatieafspraken en de regionale Woonvisie is beoordeeld of het initiatief / woningbouwprogramma maatschappelijk gewenst is. De uitkomst van deze beoordeling is positief. Hieronder een korte toelichting.

Ruimtelijke inpassing

Reeds in 2007 werd de locatie stedenbouwkundig verkend door stedenbouwkundige Reinier Stuffers. De ruimtelijke visie voor deze plek gaat uit van een ontwikkeling in de vorm van een appartementengebouw dat qua massa en positie aansluit bij de naastgelegen gebouwen van het Facet en het Kortlandgebouw. Het initiatief van QuaWonen past naadloos in deze visie. De stedenbouwkundige kaders worden thans concreet uitgewerkt.

Woonvisie Krimpen aan den IJssel 2009 - 2030

De gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel heeft in 2009 de 'Woonvisie gemeente Krimpen aan den IJssel 2009-2030; Goed wonen tussen wereldstad en Groene hart' vastgesteld. Wonen in Krimpen aan den IJssel betekent wonen in een aantrekkelijke gemeente met een gevarieerd aanbod van woningen, winkels, scholen en andere voorzieningen. Omdat het gemeentebestuur dat graag zo wil houden, zijn in de woonvisie de volgende 4 ambities neergelegd:

- Voldoende nieuwbouw in verschillende woonmilieus: aansluitend bij de woningvraag,
- Behoud van kwaliteit in de bestaande wijken: door beheer, preventie en herstructurering,
- Meer mogelijkheden voor woningzoekenden: meer keuzevrijheid en betere betaalbaarheid,
- Sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg: uitbreiding woonzorgzones voor senioren.

Met het initiatief voor ontwikkeling van locatie 'Meerkoetstraat' wordt voorzien in de eerste drie van de hierboven genoemde ambities. Het initiatief geeft uitvoering aan de opgave die is vastgelegd in de woonvisie.

Prestatieafspraken Gemeente - QuaWonen 2017

Eind 2016 zijn - gebaseerd op de Woonvisie - tussen de gemeente, woningcorporatie QuaWonen en de Stichting Huurdersbelang Krimpen aan den IJssel e.o. de Prestatieafspraken Wonen, Zorg en Welzijn 2015 – 2018 geactualiseerd. Daarbij bleek dat woningmarktonderzoeken op een stijgende behoefte aan sociale huurwoningen duiden. De focus bij nieuwbouw werd gelegd op het realiseren van levensloopgeschikte huurwoningen, waarbij de nieuwbouw bijdraagt aan het vergroten van de differentiatie in huurwoningen in verschillende prijsklassen en typen, waardoor bewoners met verschillende leeftijden en inkomens samen prettig kunnen wonen in een wijk. De bouw van de Meerkoetflat met 40 sociale huurappartementen in gedifferentieerde groottes en prijsklassen sluit hier naadloos op aan.

Actualisatie Regionale Woonvisie

In de eerste helft van 2017 is door het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) de Regionale Woonvisie 'Dat spreken we af!' (gedateerd 2014) geactualiseerd. Gebleken is dat de afgelopen 3 jaar de EU-doelgroep (de inkomensdoelgroep waar de corporaties zich op moeten richten) in alle gemeenten in de regio fors gestegen is. Het gevolg daarvan is dat wij (en vele gemeenten in de regio met ons) nu een te kleine sociale woningvoorraad hebben om onze eigen EU-doelgroep te kunnen huisvesten. De bouw van de Meerkoetflat met 40 sociale huurappartementen kan dus beschouwd worden als maatschappelijk zeer gewenst.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na bestuurlijke instemming door uw college is de eerste stap de melding van het initiatief aan de gemeenteraad in de vorm van een raadsinformatiebrief. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

QuaWonen gaat de omwonenden en overige belanghebbenden informeren over het initiatief tijdens een inloopbijeenkomst. De uitkomsten van deze inloopbijeenkomst zullen door QuaWonen worden betrokken bij het verder uitwerken van het initiatief.

Aan de stedenbouwkundige kaders wordt -zoals aangegeven- op dit moment gewerkt.

Reacties vanuit de omgeving, die bij QuaWonen binnenkomen tijdens de inloopbijeenkomst

worden betrokken bij de afronding van deze kaders. Naar verwachting kunnen deze in de raad van december ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Tegelijk met de stedenbouwkundige kaders wordt de grondexploitatie voor de locatie aan uw college en de gemeenteraad voorgelegd. Met QuaWonen is een principe-overstemming bereikt over een grondprijs van € 18.500,- ex BTW per appartement. De komende tijd wordt parallel aan de uitwerking van het initiatief de grondexploitatie verder ingevuld.

Bijlagen

Brief QuaWonen d.d. 29 september 2017