

Aan de gemeenteraad

datum	08 december 2020
behandeld door	Marcel Smit
ons kenmerk	2020-0162336
doorkiesnummer	078-7706231
Onderwerp	Businesscase 'Ruimte en Bouwen'

Geachte mevrouw, heer,

De commissie ABZ is op 14 september en 12 oktober 2020 geïnformeerd door het college over het proces en de inhoud van de ombuigingen. Onderwerp van informatie was ook het voornemen om businesscases uit te werken voor een viertal onderwerpen. Het gaat om 'Ruimte en bouwen', 'Cultuurplatform', 'Fietsparkeren centrum' en 'Lokale lasten'. De commissieleden hebben zich over randvoorwaarden en uitgangspunten voor de businesscases uitgelaten. De gemeenteraad heeft zich gebogen over de inhoud van de businesscases en heeft hierover moties aangenomen. Het geheel is meegenomen in de afwegingen om tot een formulering van de inhoud van businesscases te komen. Het resultaat daarvan ligt nu voor. Eerder is afgesproken dat de inhoud van de businesscases via raadsinformatiebrieven met u wordt gedeeld.

Bij deze raadsinformatiebrief gaat het om de businesscase 'Ruimte en Bouwen'. Alleen de onderdelen die te maken hebben met de opdrachtformulering en de reikwijdte van de opdracht hebben wij uitgewerkt.

Opdrachtformulering businesscase 'Ruimte en Bouwen'

- **fase verkenning:** breng voor het Papendrechts grondgebied ten zuiden van de A-15 in beeld welke locaties potentie hebben om (extra) woningen te realiseren, ook nabij groen en/of door in te zetten op hoogbouw.
- **fase businesscase:** werk de door het college gekozen ontwikkellocaties nader uit met te realiseren woningbouwtypen, -aantallen en financiële potenties zodat voor de korte en middellange termijn meer inzicht wordt gegeven in realiseerbaarheid en mogelijke opbrengst.

Planning businesscase 'Ruimte en Bouwen'

Dit betreft een verkenning en een businesscase die vooral naar de toekomst toe richting gaan bieden voor bouwen in Papendrecht. Naar verwachting zijn de resultaten van de verkennende fase beschikbaar rond juni/juli 2021. Dat betekent ook dat voor de Kaderbrief 2022-2026 geen concrete resultaten vanuit de businesscase worden verwacht.

De commissie ABZ wordt eind maart 2021 geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van de businesscases.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

de burgemeester,



J.M. Ansems



A.J. Moerkerke

Format voor Businesscase (BC)
Naam Businesscase: RUIMTE EN BOUWEN
<p>Betrokkenen bij Businesscase:</p> <p>Gemeente: Bestuurlijk trekker / bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Arno Janssen Ambtelijk opdrachtgever: MT-lid Rindert Bosselaar Inhoudelijk betrokkenen: Diverse medewerkers team GOV Financiële betrokkenen: Financieel adviseur GOV en MT-lid Stefan Brouwer (concerncontroller) Externe deskundigheid: Indien nodig in te schakelen</p> <p>Externen: Rijk Provincie Zuid-Holland</p>
1. Inleiding
<p>Doelstelling van de BC:</p> <p>De doelstelling van de businesscase is te verkennen op welke wijze het woningbouwprogramma kan worden geoptimaliseerd zodat er de komende jaren sneller en meer in Papendrecht kan worden gebouwd en meer revenuen worden verkregen.</p>
<p>Opdrachtformulering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fase verkenning: breng voor het Papendrechts grondgebied ten zuiden van de A-15 in beeld welke locaties potentie hebben om (extra) woningen te realiseren, ook nabij groen en/of door in te zetten op hoogbouw. - fase businesscase: werk de door het college gekozen ontwikkellocaties nader uit met te realiseren woningbouwtypen ,-aantallen en financiële potenties zodat voor de korte en middellange termijn meer inzicht wordt gegeven in realiseerbaarheid en mogelijke opbrengst.
<p>Wat er gebeurt als de BC niet wordt uitgewerkt en alles bij het oude blijft:</p> <p>Zonder businesscase zal er geen sprake van een versnelling in het woningbouwprogramma en worden (extra) revenuen gemist. Het gevolg is minder financieel draagvlak voor de (algemene) voorzieningen in Papendrecht.</p>

Korte beschrijving van het 'speelveld' van de BC (inclusief opsomming betrokkenen):

Het speelveld bestaat uit een ambtelijke verkenning, waarbij - uitgaande van onderzoeken (o.a. RIGO), adviezen en kaders rond duurzaam bouwen - diverse overheidsinstellingen (zoals rijk en provincie), projectontwikkelaars, aannemers, woningbouwcorporatie en maatschappelijke instellingen worden betrokken.

Beschrijving van de architectuurprincipes van de BC als die op voorhand kunnen worden mee gegeven (denk daarbij aan participatie en trends en ontwikkelingen):

Mogelijkheden om uit te breiden zijn:

- Meer hoogbouw toestaan (bijv. langs hoofdwegen)
- Steviger inzetten op inbreiding met meer woningen
- Herontwikkelen van buurten en wijken waarbij meer woningen terugkomen
- Gebruiken van gebieden nabij groen in het geval verdichting en aanpassing onvoldoende soelaas bieden

Uiteindelijk komt het bij creatief omgaan met ruimte neer op het met respect voor inwoners en bedrijfsleven zoeken naar duurzame oplossingen binnen de schaarse ruimte. Daarbij zou ook aandacht moeten uitgaan naar levensbestendig bouwen voor alle doelgroepen, vooral ook voor starters en senioren. De uitdaging is meer woonruimte te vinden zonder de door veel mensen waardevol geachte kleinschaligheid al te veel aan te tasten.

2. Uitgangspunten

Belangrijkste bestuurlijke invalshoeken en uitspraken die de architectuurprincipes van de BC maken of beïnvloeden:

De businesscase zal op voorstel van de gemeenteraad alleen gaan over de zogenaamde inbreidingslocaties.

In Papendrecht volgen we het beleid van de regionale groeiagenda. Dit betekent dat er de komende jaren (2030) circa 460 woningen gebouwd moeten worden voor de autonome groei en ongeveer 200 als onderdeel van de extra ambitie van de groeiagenda. Voor al deze woningen wordt gekeken naar het inpassen van particuliere transformaties en het ontwikkelen van ouder gemeentelijk vastgoed (zoals aan de Poldermolen of de PC Hooftlaan 180).

Het ingewikkelde aan deze dossiers is dat deze relatief veel vergen van de projectorganisatie door de grotere complexiteit terwijl de aantallen te behalen woningen vaak beperkt zijn (enkele tientallen). Daar tegenover staat dat de extra kosten voor de gemeente (bijv. van infrastructuur en afvalvoorzieningen) zeer beperkt zijn en dat de risico's vanwege de zeer goede woningmarkt gering zijn.

De voorraad van deze inbreidingslocaties is nog niet volledig aangesproken en wordt op dit moment gefaseerd opgepakt. We doen dat met name omdat we nu niet de over voldoende capaciteit beschikken om al deze plannen nu gezamenlijk uit te voeren. Om de middelen effectief in te zetten kiezen we ervoor projecten aan te pakken die kansrijk zijn en deze te parkeren als er even geen voortgang is. De businesscase is erop gericht om te verkennen of we de komende jaren meer bouwlocaties kunnen aanwijzen en deze sneller te laten ontwikkelen.

We kijken daarbij naar alle mogelijke inbreidingslocaties. Zowel die waarbij de grond in eigendom is van de gemeente (zoals bijv. bij de VO-scholen) als die waarbij sprake is van een particulier initiatief (zoals de Van Wijngaarden-locatie).

Probleempunten van de belangrijkste actoren bij de huidige situatie en de nabije toekomst (denk hierbij ook aan participatie):

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een verkenning van woningbouwmogelijkheden. Het coalitieakkoord geeft bepaalde kaders voor de fysieke omgeving aan. Bij de verkenning worden die kaders opgerekt, waardoor ook politiek-bestuurlijke weerstand te verwachten is. Ook bij verdere verdichting en toepassing van hoogbouw is weerstand te verwachten. In dit geval van omwonenden.

Beschrijving toekomstige ontwikkelingen die het onderwerp van de BC beïnvloeden. Eventueel beschrijven als scenario's:

Alle seinen voor meer en sneller bouwen van woningen staan op groen. De woningmarkt staat immers al jaren onder druk: er worden simpelweg nog steeds te weinig woningen gebouwd. Daarnaast is er een toenemende vraag naar kleinere wooneenheden.

Bepalen financiële kaders voor uitwerking BC. Is sprake van richtinggevende uitspraken van bestuurders?

De gemeenteraad heeft bij de begrotingsbehandeling 2021 met een brede meerderheid een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om het bouwen boven de A15 en in parken uit te sluiten.

Dit betekent voor de eerder genoemde ombuigingsmogelijkheden het volgende:

Nr.	Ombuiging	Mogelijkheid onderzoeken	Budget
138	Bouwen in groen	Nee	€ PM
139	Meer hoogbouw en verdichting voor optimaal resultaat grondexploitatie	Ja	€ PM
140	Bouwen (Slobbegors, boven A15, Noordhoek)	Ja/Nee	€ PM
141	Grond boven A15 verkopen	Nee	€ PM
Totaal			€ PM

De financiële kaders komen na de verkennende fase aan de orde.

Wat zijn de kritische succesfactoren waarop de opdrachtgever de BC zal afrekenen?:

Kritische succesfactoren zijn:

- Ambtelijke capaciteit (Grondzaken, Ontwikkeling en Vastgoed en formatie bestemmingsplannen)
- Bestuurlijk draagvlak, ook bij provincie en rijk
- RO technische mogelijkheden
- Draagvlak, politiek-bestuurlijk en onder omwonenden