

Eindverslag marktconsultatie Nieuw-Lekkerland Oost

20 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Uitgangspunten marktconsultatie.....	3
1.2 Eindverslag marktconsultatie.....	3
2. Eindverslag marktconsultatie.....	4
2.1 Algemeen.....	4
2.2 Programmatische uitgangspunten	4
Doelgroep(en)	5
Fasering	5
2.3 Stedenbouw, verkeer en mobiliteit.....	5
Stedenbouw	5
Verkeer en mobiliteit.....	5
2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	5
2.5 Zetting	6
2.6 Samenwerken en bewonersparticipatie	6
Samenwerking.....	6
Participatie.....	6
2.7 Grondwaarde.....	7
2.8 Overig	7
Overwegingen ten aanzien van tenderprocedure	7
Overwegingen ten aanzien van te tenderen documenten	7
Overige overwegingen.....	8

Bijlage

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2: Lijst geïnterviewde bedrijven

1. Inleiding

Op dinsdag 19 december 2023 heeft de gemeente Molenlanden een marktconsultatie gehouden voor een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Nieuw-Lekkerland. De consultatie is uitgevoerd aan de hand van negen consultatiegesprekken, waarvan twee gesprekken een duo betrof. Er is gesproken met (project)ontwikkelaars, (ontwikkellende) aannemers of combinaties hiervan, hierna te noemen "partijen".

1.1 Uitgangspunten marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is meer inzicht te krijgen in de kansen en (on)mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Nieuw-Lekkerland op basis van een door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

1.2 Eindverslag marktconsultatie

Dit verslag betreft de terugkoppeling van de bevindingen uit de marktconsultatie. Het verslag wordt via TenderNed gepubliceerd als informatief document. Tevens wordt het document in het vervolg meegenomen bij eventuele publicaties via TenderNed.

Het eindverslag wordt op hoofdlijnen geschreven, op basis van de verkregen informatie en inzichten uit de gesprekken.

Aan het eindverslag zal uit oogpunt van transparantie de lijst met deelnemers aan de marktconsultatie worden toegevoegd.

2. Eindverslag marktconsultatie

2.1 Algemeen

De partijen geven aan dat Nieuw-Lekkerland Oost vanuit verschillende oogpunten een mooie en logische locatie is voor woningbouwontwikkeling en dat er voldoende potentie is om hier een gedifferentieerd woningbouwproject te realiseren dat bijdraagt aan de lokale woningbouwbehoefte in Nieuw-Lekkerland. De belangrijkste kritische succesfactoren van deze locatie zijn de bodemgesteldheid en aanvullende eisen zoals de zettingseis en de boringsvrije zone naar aanleiding van het grondwaterbeschermingsgebied.

2.2 Programmatische uitgangspunten

Partijen geven aan dat de woningdichtheid voor deze ontwikkeling relatief laag ligt op basis van het bruto plangebied (4.5 ha voor 80 - 100 woningen).

Echter door de programmatische functieverdeling van 20% groen, 21% water en 15% grijs, blijft er slechts 45% netto uitgeefbaar gebied over. Dit is circa 2 ha. Partijen zouden bij een dergelijke ontwikkeling een hoger nette uitgeefbaar gebied verwachten. Dit kleine netto uitgeefbare gebied zet de financiële haalbaarheid van het plan onder druk.

Om meer uitgeefbaar gebied te kunnen realiseren, wordt aangedragen dat onderzocht dient te worden of het groenpercentage deels kan worden opgevangen op de uit te geven kavels en/of de percentages groen en water gecombineerd kunnen worden. Daarnaast kan gekozen worden voor (meer) gestapelde woningbouw, kleinere woningen of kleinere kavels. Hierdoor is er een verdichtingskans wat de financiële haalbaarheid ten goede komt. Dat vergroot de kans dat kan worden voldaan aan de programmatische uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten.

Programmatisch dient 40% van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment te worden gerealiseerd. Dit percentage is voor partijen geen onbekende eis, maar zorgt wel voor extra druk op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling.

Voor wat betreft de verkoopprijzen/vrij-op-naam-prijzen van de woningen wordt genoemd dat sociale koopwoningen tot een maximum van € 275.000 in een moeilijke categorie vallen qua doelgroep. Voor éénverdieners is het een hoge prijs en tweeverdieners zoeken al snel in een hoger prijssegment. Daar komt bij dat de realisatie van rijwoningen met een 'vrij-op-naam'-prijs van € 275.000 zeer lastig rendabel te ontwikkelen zijn met de huidige bouwkosten.

Op toch een bereikbaar woonsegment te kunnen ontwikkelen geven partijen aan dat mogelijk gekozen moet worden voor het ontwikkelen van woningtypologieën zoals: schuurwoningen, 'rug-aan-rug'-woningen, appartementen, beneden-bovenwoningen (BeBo) of woningen met een kleine beukmaat (<5.1 meter). Daar wordt aan toegevoegd dat het fijn zou zijn als de ontwikkeling van concept- en flexwoningen als permanente woningen qua levensduur en kwaliteit wordt gestimuleerd.

Tenslotte wordt nog aangegeven dat het verdienvermogen van de ontwikkeling voornamelijk zit in het midden- en hoge segment. Het sterk reguleren van het middensegment (v.o.n.-prijzen van € 300.000 t/m € 450.000) wordt dan ook afgeraden vanuit het oogpunt van financiële haalbaarheid van het plan. Daarnaast geven partijen aan dat het opvalt dat er in de Nota van Uitgangspunten niet gesproken wordt over

middenhuur en voor het midden- en hoge segment enkel over koopwoningen wordt gesproken. Indien er sprake is van middenhuur, dan zou dit bijvoorbeeld ook door de woningcorporatie opgepakt kunnen worden. De uitvoering van 20% van de woningen als levensloopbesteding wordt realiseerbaar geacht.

Doelgroep(en)

Een groot deel van de partijen geeft aan voor 'de doorstroommarkt' te willen bouwen conform de lokale woningbouwvraag. Dat wil zeggen een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. Tussen de partijen verschilt echter op welk programma zij specifiek in willen zetten. Voorkomende product-marktcombinaties zijn:

- een appartementencomplex of kleinere woningen voor starters en/of senioren
- rijwoningen voor doorstromers
- doorstroming vanuit bestaande rijwoning naar (senioren)appartement en/of
- doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad naar een nieuwe (grotere) woning.

Fasering

Uit de consultatie komt naar voren dat de woningmarkt in de omgeving van Nieuw-Lekkerland niet in één keer 80 à 100 woningen kan opnemen. De verwachting is dat dan gebouwd wordt voor leegstand of dat dit nieuwkomers van buiten de regio zal aantrekken. Om dit te voorkomen, benoemt een aantal partijen de ontwikkeling in minimaal twee fasen te realiseren.

2.3 Stedenbouw, verkeer en mobiliteit

Stedenbouw

Een deel van de partijen ziet mogelijkheden voor schuurwoningen, 'rug-aan-rug'-woningen, appartementen en/of beneden-bovenwoningen (BeBo) om een verdichting van het programma te realiseren op het uitgeefbaar gebied. Ook wordt voorgesteld om naast een appartementencomplex de rijwoningen met een kleinere beukmaat te realiseren (<5,1 meter). Beide om de financiële haalbaarheid positief te beïnvloeden.

Uit consultatie komt naar voren dat partijen het van belang vinden dat een te ontwikkelen plan de toekomstige ontwikkeling van aansluitende percelen niet onmogelijk moet maken en dat rekening gehouden moet worden met voldoende buffer tussen de woningbouw en de milieucontouren van het naastgelegen bedrijventerrein (max. categorie 3.1).

Verkeer en mobiliteit

In de Nota van Uitgangspunten wordt een autoluw gebied beschreven. Uit consultatie komt naar voren dat verwacht wordt dat bewoners de auto nabij de voordeur willen parkeren. Een autoluw gebied lijkt daarmee volgens partijen niet aan te sluiten bij de wensen van de bewoners.

2.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Omdat de ontwikkeling gelegen is in een grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied, zijn bodemenergiesystemen niet mogelijk. Luchtwarmtepompen zijn wel mogelijk, maar zorgen voor hogere kosten.

De rioolpersleiding met gemaal van het plangebied naar de Elzenweg (+/- 600 meter)

brengt extra kosten met zich mee, maar is op zich geen *showstopper* voor de ontwikkeling.

Verder wordt opgemerkt dat energie neutrale woningen te realiseren zijn, maar dat het moeilijk wordt woningen met voldoende eigen grond voor een v.o.n.-prijs van € 275.000 aan te kunnen bieden.

De partijen geven aan dat de wensen op het gebied van duurzaamheid in relatie tot de overige uitgangspunten in het plan de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten.

2.5 Zetting

Vrijwel alle partijen geven aan dat een restzettingseis van 10 cm in 30 jaar voor het uit te geven gebied (d.w.z. de te verkopen kavels), zwaarder is dan zij gewend zijn bij ontwikkelingen in de regio. Ook de eis om een zettingsvrije infrastructuur in de openbare ruimte op te leveren wordt als zwaarder ervaren dan elders binnen de regio. De verschillende restzettingseisen die gelden voor de te verkopen kavels en de openbare ruimte leiden ertoe dat het gebied ongelijkmatig zal zakken waardoor er op termijn verschillende maaiveldhoogtes kunnen ontstaan met mogelijk waterproblematiek tot gevolg. Bij vergelijkbare ontwikkelingen zien de partijen dat voor het hele plangebied wordt gekozen voor een gelijke zettingseis. Dit zorgt ervoor dat het gehele plangebied nagenoeg dezelfde zetting heeft en interne waterproblematiek voorkomen kan worden.

Aanvullend wordt genoemd dat het ook nog niet bekend is waar de verschillende functies gaan komen, zoals infrastructuur en de woningen. Hierdoor ligt het meer voor de hand om het gehele perceel voor te belasten dan dit op basis van een stedenbouwkundig plan te doen. Daar komt bij dat verticale drainage niet mag worden toegepast i.v.m. het grondwaterbeschermingsgebied. Uit consultatie komt naar voren dat partijen de gemeente aanraden de grond wel eerder voor te belasten dan normaal gesproken gedaan wordt, omdat voorbelasting zonder verticale drainage meer tijd nodig heeft.

2.6 Samenwerken en bewonersparticipatie

Samenwerking

De partijen zijn ermee bekend dat de gemeente met de eigenaar van de aansluitende percelen in het verleden getracht heeft samen het hele gebied te ontwikkelen. Partijen geven aan samenwerking met de eigenaar van de aansluitende percelen te zoeken en met hen te onderzoeken welke mogelijkheden er voor een gezamenlijke ontwikkeling zijn. Partijen geven aan dat er bij een gezamenlijke ontwikkeling afstemming nodig is over de ontsluitingsweg en hoofdinfrastructuur, die zowel het bedrijventerrein, de aansluitende percelen en de nieuwe ontwikkeling ten goede zal komen.

Participatie

Richting de omgeving benoemen alle partijen dat zij een participatietraject zullen doorlopen. Het is van belang om de omgeving niet achteraf te informeren, maar mee te nemen in het proces en hen ruimte te geven voor inbreng. Daarbij vinden de partijen het van belang dat deze participatie niet gaat over het vraagstuk óf de woningen er komen, maar onder welke voorwaarden deze er komen. Partijen benoemen hierbij dat er van de gemeente verwacht wordt dat zij hierbij hulp bieden en (een deel van) de communicatie op zich nemen.

2.7 Grondwaarde

Partijen geven aan dat onzekerheid en risico's worden afgeprijsd in het groundbod en dat gemeente er goed aan doet om deze onzekerheid en risico's zoveel mogelijk weg te nemen bij een eventuele grondverkoop. Des te helderder de kaders en des te minder risico's, des te gunstiger de bieding wordt.

Uit de consultatie komt naar voren dat als de partijen de corporatiewoningen moeten bouwen, zij op voorhand willen weten wat de turnkeyprijzen van deze woningen zijn, om daarmee de financiële haalbaarheid goed in te kunnen schatten. Een aantal partijen geeft aan de voorkeur te hebben bouwrijpe grond af te nemen omdat dit fiscaal voordeel biedt en dat de risico's met betrekking tot de bodem worden afgedekt.

Wat betreft de hoofdontsluitingsweg vragen de partijen zich af conform welke verdeelsleutel de kosten verdeeld worden, wie de voorfinanciering oppakt en of de gemeente hier risicodragend in wil investeren. Partijen geven aan dat het noodzakelijk is dat zij graag duidelijkheid/inzicht willen krijgen over de te realiseren hoofdontsluiting en de dekking van deze kosten om daarmee de financiële haalbaarheid van het plan in te kunnen schatten. Daarbij willen zij ook graag weten of gemeente bereid is risicodragend de voorfinanciering op wil pakken.

2.8 Overig

Overwegingen ten aanzien van tenderprocedure

Aanvullend geven de partijen de volgende overwegingen ten aanzien van de tenderprocedure mee aan gemeente:

- Het zou fijn zijn als de gemeente een voorselectie maakt van partijen, zodat de voorbereidende kosten voor de partijen beperkt blijven en er een reële kans op gunning is.
- Het wordt aangeraden niet voor een openbare aanbesteding te kiezen. Dit komt omdat het uitwerken van een ontwikkeling veel capaciteit vraagt bij marktpartijen en de gunningskans beperkt is. Voorgesteld wordt bijvoorbeeld drie partijen te selecteren op basis van referentieprojecten en dat op basis hiervan een keuze wordt gemaakt wie mee mag doen in de tender. Hiermee wordt de gunningskans reëler en zijn marktpartijen meer geneigd plannen dieper uit te werken.
- Gemeente wordt meegegeven om tijdens de tender een dialoogronde te houden om zo het plan te kunnen bespreken.
- Voor een goede afweging om deel te nemen aan een aanbesteding is het voor de inschrijvers wenselijk dat er bij de selectiefase al inzicht is in de gunningscriteria en wegingsfactoren. Hiermee kunnen zij bepalen of ze het verschil kunnen maken.

Overwegingen ten aanzien van te tenderen documenten:

- Voeg niet te veel documenten toe aan de tender en beperk je tot de belangrijkste documenten.
- Het is van belang dat de gemeente voorafgaand aan de tender alle technische onderzoeken heeft uitgevoerd en deze toevoegt aan de te tenderen stukken.
- Partijen raden gemeente aan de volgende informatie te publiceren:
 - o maatvoering plan
 - o wensen/eisen omgeving
 - o situatietekeningen
 - o eisen waterschap
 - o sonderingsrapporten
 - o kadastrale stukken

- planologisch kader
- geotechnische onderzoeken
- bodemonderzoeken
- juridische lasten en beperkingen
- flora/fauna onderzoeken
- milieucirkels (hindercontouren)
- monumentale bomen) en
- modelovereenkomst(en).

Overige overwegingen

- Als de gemeente besluit het woonrijp maken bij de markt neer te leggen, dan adviseren de partijen om het dan in een andere vorm dan een tender uit te voeren. Zo kan er bijvoorbeeld een samenwerkingsvorm bouwteam-ontwikkelaar worden gestart.
- De gronden die uiteindelijk in bezit komen van de woningcorporatie kunnen eventueel buiten de tender worden gehouden. De woningcorporatie en de ontwikkelende partij kunnen later een overeenkomst met elkaar sluiten voor de realisatie van de corporatiewoningen. Hierdoor worden de ontwikkelingen van elkaar gescheiden en ontstaat een financieel helderder plan en is er een transparante rolverdeling.