



Aan: de gemeenteraad van  
de gemeente Leusden

Behandeld door:  
Wim Vos

Verzonden:  
10 april 2024

Onderwerp: brief Heijmans inzake kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontving een brief van Heijmans Vastgoed BV betreffende de voorliggende kaders en randvoorwaarden inzake de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid. Heijmans is als één van de ondertekenaars, van een tussen de gemeente en derden gesloten intentieovereenkomst inzake voornoemde ontwikkeling, betrokken bij project 'Tabaksteeg Zuid'. Hieronder ontvangt u op uw verzoek een korte reactie op de brief van Heijmans van de zijde van het college.

Heijmans stelt dat de voorliggende kaders en randvoorwaarden niet leiden tot een haalbare ontwikkeling. Met name het referentieprogramma, opgenomen in bijlage F bij de kaders en randvoorwaarden, lijkt er volgens Heijmans toe te leiden dat er van een haalbare businesscase geen sprake zou zijn. Voornoemd referentieprogramma is als bijlage F bij de kaders en randvoorwaarden opgenomen, om zodoende de kwaliteit van woningen, onder andere voor wat betreft de groottes (m<sup>2</sup>), te borgen.

De toelichting die hierbij in het raadsvoorstel is gegeven, luidt daarom:

*'De Woondeal reguleert voor 67% van de woningen wat de maximale huur- of koopsom kan zijn. De Woondeal doet daarnaast weliswaar in algemene zin uitspraken over woonkwaliteit, maar kwantificeert dit niet. Als er geen nadere eisen worden gesteld aan de onder werking van de Woondeal te bouwen woningen, zal het Bouwbesluit de ondergrens definiëren. Omdat het niet definiëren van ondergrenzen, op grond van het Bouwbesluit, potentieel kan en mag leiden tot zeer kleine of smalle woningen, die in het licht van de huisvesting van de doelgroepen voor wie de gereguleerde woningen bedoeld zijn als onwenselijk worden gezien, worden in de kaders en randvoorwaarden uitspraken gedaan over de vereiste minimale kwaliteit van dat deel van het woningbouwprogramma dat onder de regulerende werking van de Woondeal valt.'*

Zoals ook in het raadsvoorstel is beschreven, hebben de ondertekenaars van de intentieovereenkomst eerder aan uw raad laten weten, dat zij ieder voor zich de conclusie hebben getrokken dat de kaders en randvoorwaarden, en dan specifiek het opnemen van tabellen met PMC's in bijlage F, leiden tot een onhaalbaar project. Zoals eveneens in het raadsvoorstel is toegelicht, wordt in het toekomstige uitwerkingstraject (na vaststelling kaders en randvoorwaarden) verder invulling gegeven aan een veelheid aan parameters die van invloed zijn op de haalbaarheid; als gevolg waarvan de haalbaarheid ook pas in een later stadium van het ontwikkelproces definitief en onomstotelijk aantoonbaar wordt. Eerste,



noodzakelijkerwijs grofmazige, doorrekeningen op basis van deze kaders en randvoorwaarden en de op dit moment beschikbare informatie, geven echter vertrouwen dat deze kaders en randvoorwaarden een financieel haalbare planuitwerking mogelijk maken.

In het raadsvoorstel wordt overigens ruimte geboden om een woningbouwprogramma naar de geest in plaats van de letter van het referentieprogramma te ontwikkelen, mits de kwaliteit van een woningprogramma gelijkwaardig is aan die van het referentieprogramma. Gelijkwaardigheid dient aangetoond te worden door een door het college aan te stellen onafhankelijke deskundige. In de kaders en randvoorwaarden is ook een procesafspraken opgenomen (pagina 11) op basis waarvan kaders en randvoorwaarden, en dus ook bijlage F, kunnen worden bijgesteld, indien duidelijk zou worden dat ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid, met inachtneming van de voorliggende kaders en randvoorwaarden, niet haalbaar is. De procesafpraak luidt:

*'Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen ten behoeve van de financiële of ruimtelijke haalbaarheid is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeente Leusden.'*

In geval dat bijstelling van bijlage F noodzakelijk of gewenst is, zal de gemeente hier dus haar goedkeuring aan kunnen hechten. Het 'woonprogramma', als zodanig, is bij de nadere planuitwerking overigens ook een onderwerp bij het consulteren en informeren van de raad en bij besluitvorming door de raad; één en ander zoals blijkt uit bijlage 2 bij het raadsvoorstel. Voornoemde procesafpraak in combinatie met behandeling in de gemeenteraad, komt ons inziens dus voldoende tegemoet aan de zorg van Heijmans, mocht die zich openbaren.

Heijmans lijkt te suggereren dat het, inzake een haalbare verdere uitwerking en uitontwikkeling van dit project, noodzakelijk is om een referentieprogramma, zoals opgenomen in bijlage F, of oordeelsvorming door een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige, achterwege te laten. Heijmans lijkt het voorstel te doen dat het noodzakelijk en wenselijk is het uitwerken van een kwalitatief goed woningprogramma over te laten aan de projectontwikkelaars die Tabaksteeg Zuid zullen gaan ontwikkelen. Het college is van mening dat, zoals in het raadsvoorstel is toegelicht, het vrijlaten van het nader definiëren van de kwaliteit (vooral ook waar het de groottes van woningen betreft), als risico met zich meebrengt, dat zeer kleine of smalle woningen kunnen worden ontwikkeld; woningen die, in het licht van de huisvesting van de doelgroepen voor wie de gereguleerde woningen bedoeld zijn, als onwenselijk worden gezien. Wanneer het voorstel van Heijmans zou worden omarmd, heeft de gemeente geen middel meer om actief te sturen op kwalitatief goede en voldoende grote woningen.



Omdat, zoals hiervoor vermeld, de in de kaders en randvoorwaarden opgenomen procesafspraken in combinatie met behandeling in de gemeenteraad voldoende tegemoet komt aan de zorg van Heijmans, mocht die zich openbaren, ziet het college geen noodzaak om de raad te adviseren het raadsvoorstel ten aanzien van bijlage F of de daarbij gegeven toelichting aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders

Namens hen

W.R. Vos  
Wethouder