

Onderwerp

Intentieovereenkomst herontwikkeling corporatiewoningen Neerbosch-Oost

Opsteller	Geert Rombouts	Behandeldatum	14 januari 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Advies

1. Met stichting Woonwaarts en stichting Talis een intentieovereenkomst aan te gaan inzake de herontwikkeling van corporatiewoningen in Neerbosch-Oost.
2. De kosten voor uitwerking van de intentieovereenkomst te verantwoorden binnen PIO 948.

Aanleiding

Stichting Woonwaarts en stichting Talis (hierna: initiatiefnemers) zijn samen eigenaar van 312 corporatiewoningen in Neerbosch-Oost. Neerbosch-Oost is grotendeels vanaf de jaren '60 gebouwd. Het heeft kenmerkende eigenschappen qua woongebouwen, openbare ruimte en voorzieningen. Onder ander het bureau Spectrum heeft zich verdiept in Neerbosch-Oost; deze wijk scoort op veel vlakken lager dan het stedelijk gemiddelde. De 'weggeefwinkel' illustreert bijvoorbeeld de armoede in dit gedeelte van de stad.

In de Omgevingsvisie Stad in Beweging staat dat we aan de slag gaan met Neerbosch-Oost. Initiatiefnemers komen in hun eigen onderzoeken eveneens tot de conclusie dat vernieuwing, fysiek en sociaal, van Neerbosch-Oost aandacht vraagt. Ze willen dat graag in samenwerking met de gemeente Nijmegen doen.

Met het aangaan van deze intentieovereenkomst leggen gemeente en initiatiefnemers hun intentie vast. Daarna zullen partijen plan verder ontwikkelen en nadere afspraken inzake o.a. processtappen, rol en taakverdeling, demarcatie voor verdere uitwerking van het ontwikkelplan in en anterieure overeenkomst vastleggen.

Het doel van de intentieovereenkomst is te komen tot een uitgewerkte haalbaarheidsanalyse waarop gemeente en initiatiefnemer onafhankelijk van elkaar een afweging maken of sprake is van een wenselijke en haalbare ontwikkeling. Bij positief besluit zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Beoogde impact

Stichting Woonwaarts en Talis hebben samen 312 sociale huur maisonnettes in Neerbosch-Oost in eigendom. Ze willen totaal circa 500 appartementen terugbouwen. Er worden 312 sociale huurappartementen teruggebouwd. Het surplus (ca. 200 woningen) wordt gerealiseerd en door de corporaties geëxploiteerd in de middenhuur. Het is de bedoeling dat ook de kwaliteit van het openbaar gebied wordt verbeterd. Ook is de wens om een aantal sociale bouwstenen te ontwikkelen en te realiseren. Door de herhuisvesting van bewoners komen organisaties achter de voordeur en worden al sociale vraagstukken worden opgepakt.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Ondersteuning ruimtelijke ontwikkeling door fysieke vernieuwing

De gebieden met de maisonnettes zijn fysiek en sociaal aan vernieuwing toe. De maisonnettes zijn bouwkundig en energetisch aan het einde van hun levensduur. Ook het openbaar gebied is verouderd en toe aan vernieuwing.

1.2 Sociale vernieuwing

Vanwege hun relatief lage huurprijs en grootte zijn de bestaande maisonnettes wel gewild bij huurders met lage inkomens. De bewoning is toenemend te eenzijdig. De corporaties komen achter de voordeur sociale vraagstukken tegen. Het vernieuwingsproject biedt Woonwaarts, Talis en gemeente ook alle kans om achter te voordeur te komen en sociale vraagstukken te verminderen.

1.3 Betrokkenheid bewoners bij ontwikkeling Neerbosch-Oost

Het slopen van 312 maisonnettes en het nieuwbouwen van ca. 500 appartementen heeft impact op de wijk. Het project heeft ook bedoeling om bewoners te betrekken bij de ontwikkeling.

Het sociaal plan van de corporaties voor sloop verplicht tot overleg met bewoners/huurdersorganisatie. Woonwaarts heeft dat al gedaan en heeft een sloopbesluit genomen. Talis gaat in december het overleg met de bewoners over sociaal plan van maisonnettes starten. Voor een BOPA is een deugdelijk participatieverslag noodzakelijk. En samen met Gebiedsregisseur Sociaal en Fysiek, MO, SB en de medewerker Participatie en Schoonheid van Talis gaan we kijken of hoe meer sociale vernieuwing kunnen ontwikkelen voor NBO samen met de bewoners van NBO.

2.1 Afspraken inzake planning en kostenverdeling

Met het aangaan van de intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over processtappen, rol, taak- en kostenverdeling en demarcaties.

Kantttekeningen

Er zijn geen bijzondere risico's verbonden aan dit voorstel.

Financiën

Alle kosten die in het kader van deze overeenkomst worden gemaakt door gemeente en initiatiefnemers zijn voor eigen rekening en risico. De kosten voor deze fase worden verantwoord binnen de PIO 948 en vanaf het moment van opening, in de planexploitatie die dan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zal de overeenkomst door de concernmanager worden ondertekend (op grond van mandaat in nr. 22 mandaatregister Stadsontwikkeling). Hierna kan worden gestart met het nader uitwerken van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Bij een positief resultaat kan er een planexploitatie worden geopend. Vervolgens zal er een anterieure overeenkomst worden opgesteld, deze zal weer ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Bijlage(n)

1. Eenzijdig getekende intentieovereenkomst herontwikkeling corporatiewoningen Neerbosch-Oost
2. Concept schetsontwerp maisonettes Neerbosch-Oost