

Vraag: het verplaatsen Standplaatsen & slopen WKD: Wat is de specifieke winst financieel op dat deel om te wegen?

Antwoord: Doelstelling is tegemoetkomen aan de enorme woningbehoefte, toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Er is geen winst in dit plan, het kent een groot tekort en rijkssubsidies. Zie hiervoor het raadsvoorstel.

Deelplan M5 is een essentieel, dragend deel van het plan. Het handhaven van de **woonwagenlocatie** heeft meer dan alleen financiële consequenties.

Gevolgen en risico's

- Er kunnen conform de huidige stedenbouwkundige variant 564 van de 2088 woningen (= -27%) minder gerealiseerd worden
- Het noodzakelijke groen (40% van het gehele plangebied) dat op deze plek is voorzien zal deels in de andere deelgebieden gerealiseerd moeten worden. Dat beperkt daar de ruimte voor de realisatie van woningen (aantal nu nog onbekend maar substantieel)
- Een aanzienlijk deel van verkregen rijkssubsidies zal moeten worden terugbetaald vanwege de realisatie van minder woningen dan voorzien (meer dan 27%).
- De nu gemaakte afspraken met het rijk met betrekking tot de noodzaak van het vernieuwen van de aanlanding en de financiering daarvan zullen zeer waarschijnlijk ter discussie komen te staan
- Reëel risico op renovatie van de huidige aanlanding i.p.v. vernieuwing door RWS door het teveel uitlopen in de planning. (Onderhoud brug zelf is primair doelstelling RWS, i.c.m. tijdafhankelijkheid van andere RWS-projecten). Hierdoor is het de komende 30 jaar niet reëel is om in dit gebied woningen te realiseren en de beoogde kwaliteitsslag te bereiken voor de entree van de stad.
- Daarnaast is een nieuwe stedenbouwkundige uitwerking noodzakelijk en onderzoeken zullen opnieuw uitgevoerd moeten worden. Gevolg hiervan is vertraging die negatief doorwerkt op de financiële haalbaarheid van het plan (rente, inflatie en plankosten)

De omvang van het financieel effect is door alle directe effecten en risico's niet te overzien.

Conclusie; er is geen (economisch) uitvoerbaar plan meer. Hetgeen betekend dat naar alle waarschijnlijkheid RWS de aanlanding renoveert en dat er geen nieuwe planvorming is de komende 25-30 jaar.

Het behoud van de woningen aan de **Weeskinderendijk-Oost;**

- Ruimtelijke effecten, zie hiervoor eerdere ambtelijke presentatie (6 mei 2025).
- Ten opzichte van behoud van (minder dan*) 44 woningen kunnen er 334 woningen minder worden gerealiseerd bij vergelijkbare goede inpassing (tot 16% van de 2.088). Dit komt neer op: 74 sociaal, 100 betaalbaar, 17 middelduur en 143 markt (waarvan ca. 29 onder NHG-grens).
- Vraagt een aangepaste stedenbouwkundige uitwerking.
- Onderzoeken moeten deels opnieuw uitgevoerd worden.
- Minder schuifruimte in de ontwikkelpuzzel. Leidt tot vertraging en extra kosten.
- Risico op renovatie van de aanlanding door RWS door het teveel uitlopen in de planningen. (Tijdafhankelijkheid van veel andere RWS infra-projecten).
- Terugbetaling van een deel van verkregen subsidies vanwege realisatie van minder woningen.

- Het netto financieel effect van lagere opbrengsten en kosten uitgaande van 334 woningen is ca. € 17 mln. negatief op eindwaarde.
- Bij een kwalitatief mindere inpassing ten koste van 260 woningen is het effect ca. € 9 mln. negatief op eindwaarde.

** n.b.: Bij behoud van woningen blijft ruimte doorsteken noodzakelijk (ca. 6 woningen).*

** n.b.: 12 woningen zijn aangekocht, 8 zijn in het proces tot overeenstemming.*

Consequentie: behoud van Weeskinderendijk-Oost raakt de realisatie van 260 tot 334 woningen. Indien tot behoud wordt besloten dient, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan, bij besluitvorming tevens tot € 17 mln. aanvullende dekking besloten te worden.