gemeente Bunnik

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvergadering**
16 november 2023

**Zaaknummer 1266546**

---

**Onderwerp:** Gewijzigde kaderstelling Krommerijnstraat, Bunnik

---

Aan de raad,

**Onderwerp**
Gewijzigde kaderstelling Krommerijnstraat, Bunnik

**Gevraagde beslissing**

1. Voor het plan aan de Krommerijnstraat af te wijken van de vastgestelde kaders, door in plaats van twee sociale huurappartementen, twee vrije sector huurappartementen in de midden-categorie en twee appartementen in de dure categorie, ontwikkelaar de ruimte te geven voor de ontwikkeling van vier sociale koopappartementen en twee vrije-sector-koopappartementen;
2. Samen met initiatiefnemer te komen tot een realistische maximale prijs voor sociale koopappartementen.

**Grondslag**
Raadsbesluit 20 april 2023 (besluitnummer 1206566).

**Inleiding**
Op 20 april 2023 heeft uw raad kaders vastgesteld voor het woningbouwplan van zes appartementen aan de Krommerijnstraat. In de kaders is opgenomen dat er uitgegaan wordt van twee sociale huurappartementen, twee vrije-sector-huurappartementen in de midden-categorie en twee appartementen in de dure categorie. Ontwikkelaar heeft laten weten dat deze verdeling niet langer haalbaar is. De redenen daarvoor zijn onder meer de vertraging die dit project heeft opgelopen, de gestegen rente- en bouwkosten en de mogelijkheden die de markt bieden om de woningen te kunnen verhuren door corporaties. Door vast te blijven houden aan de kaderstelling dreigt het plan onhaalbaar te worden. Ontwikkelaar heeft het voorstel gedaan om vier sociale koopwoningen en twee vrije sector koopappartementen te realiseren. Wij stellen uw raad voor om hier een uitspraak over te doen.

In de gesprekken met de ontwikkelaar is duidelijk geworden dat het plan op basis van de vastgestelde kaders door gewijzigde marktomstandigheden (stijging bouwkosten en stijgende rente) moeilijk te realiseren is. De huurinkomsten dekken niet langer de kosten die er met dit plan op basis van de marktcondities gemaakt moeten worden. Daarnaast hebben pogingen om een corporatie bereid te vinden de appartementen te verhuren geen resultaat opgeleverd. Gelet op de haalbaarheid is het verzoek neergelegd om de typologie iets aan te passen door middel van vier sociale koopappartementen en twee vrije sector koopappartementen. Door verkoop in het sociale segment wordt er wel tegemoet gekomen aan de middenklasse die op zoek is naar een woning, als ook aan de haalbaarheid van realisatie.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de NHG-grens de maximale prijs voor sociale koop, op dit moment € 405.000,-. Dit bedrag is echter te hoog voor wat als ‘betaalbare woning’ in de markt kan worden gezet. De kaderstelling ging uit van sociale huurappartementen. Een lagere koopprijs dan € 405.000,- sluit beter aan bij de eerder afgesproken kaderstelling. Over de exacte prijs dient nader afstemming te vinden.

**Beoogd effect**
Voortgang en haalbaarheid blijven houden voor de ontwikkeling van appartementen op het perceel aan de Krommerijnstraat.

**Argumenten**
*1.1. Sociale huurappartementen zijn onder huidige marktcondities niet langer haalbaar*
Door de stijgende rente blijkt dat de rentelasten voor dit project momenteel beduidend hoger liggen dan de huuropbrengsten. Sociale huurwoningen zijn daardoor niet langer rendabel. Het gehele plan komt daarmee op 'losse schroeven' te staan.

*1.2. Bunnik is niet gebaat bij onhaalbare plannen*
Door vast te blijven houden aan de vastgestelde kaders dreigt het plan onhaalbaar te worden. Dat heeft tot gevolg dat ook andere doelgroepen niet worden bediend. Het is de vraag of het belang van vasthouden aan sociale huurappartementen dermate zwaar weegt, dat daarmee ook het risico gelopen wordt dat appartementen met een ander segment niet gerealiseerd worden.

*1.3. Corporatie Lekstede heeft aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in afname van sociale huurappartementen*
Uit correspondentie tussen ontwikkelaar en Lekstede blijkt dat er geen interesse is in het afnemen van sociale huurappartementen.

**Kanttekeningen**
*1.1. Veranderende marktomstandigheden*
Door veranderende marktomstandigheden kan het vaker voorkomen dat na vastgestelde kaders bij verdere uitwerking blijkt dat een plan conform kaders moeilijk haalbaar blijkt.

**Kosten, baten en dekking**
Niet van toepassing. De randvoorwaarden voor de financiële dekking blijven bij een gewijzigde woningbouwprogrammering ongewijzigd.

**Uitvoering**
Nadat uw raad al dan niet een besluit neemt, wordt met de ontwikkelaar verkend wat een realistische prijs is voor sociale koopappartementen. Hier worden nader afspraken over gemaakt.

Met dit aangepaste besluit ronden wij de kaderstelling af.
Op een later moment komen we bij u terug in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan.

**Bijlagen**
-

Odijk, 3 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

| de secretaris | de burgemeester, |
|---|---|
| dhr. M.R. van der Jagt | dhr. R. van Bennekom |

gemeente Bunnik

Nummer

## De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023;

**b e s l u i t :**

1. Voor het plan aan de Krommerijnstraat af te wijken van de vastgestelde kaders, door in plaats van twee sociale huurappartementen, twee vrije sector huurappartementen in de midden-categorie en twee appartementen in de dure categorie, ontwikkelaar de ruimte te geven voor de ontwikkeling van vier sociale koopappartementen en twee vrije-sector-koopappartementen;
2. Samen met initiatiefnemer te komen tot een realistische maximale prijs voor sociale koopappartementen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 november 2023,

| | |
|---|---|
| de griffier, | de voorzitter, |
| dhr. F.J. van der Lubbe | dhr. R. van Bennekom |

## Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

| | |
|---|---|
| *Inhoud* | |
| Onderwerp | |
| Datum besluit B&W | 3 oktober 2023 |
| | |
| Vertrouwelijke stukken | Nee |
| | |
| *Gewenste planning* | |
| Informatie avond | Nee |
| Politieke avond | 2 november 2023 |
| Raadsvergadering | 16 november 2023 |
| Uiterste datum Raad | Nee |
| | |
| *Agenda Commissie* | |
| Datum bespreking | 10 oktober 2023 |
| Opmerkingen | |