Memo

Aan	:	
Van	:	College B&W
Datum	:	
Cc	:	
Zaaknummer	:	286803
Onderwerp	:	Input projectontwikkelaars stakeholdergesprek 5 september 2022

Op 5 september 2022 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een stakeholdergesprek (conform de gedachte van participatietrajecten) gehouden over de doelgroepenverordening met de meest voorkomende projectontwikkelaars in Geldrop-Mierlo: Houta Bouw, Bouwbedrijf van Gerven, Van Grunsven Groep en Van Wanrooij. Tijdens deze sessie heeft er een uitleg plaatsgevonden over wat een doelgroepenverordening is en waarom de gemeente Geldrop-Mierlo dit instrument wenst in te zetten. Tijdens dit gesprek is de projectontwikkelaars gevraagd om input te leveren op de uitgangspunten die opgenomen zijn in het eerste concept van de doelgroepenverordening. De projectontwikkelaars hebben op- en/of aanmerkingen gemaakt en op deze wijze geparticipeerd in de totstandkoming van de doelgroepenverordening. Hieronder worden de punten beschreven die de projectontwikkelaars hebben meegegeven voor het verdere proces en uitwerking van de definitieve doelgroepenverordening. Deze memo is ter controle ook voorgelegd aan de projectontwikkelaars.

Algemeen

In zijn algemeenheid geven de ontwikkelaars aan dat als het gaat om kwaliteitseisen, de kwaliteitseisen in de gemeente Geldrop-Mierlo aan de hoge kant zijn. Daarnaast wordt opgemerkt dat een stapeling van kwaliteitseisen en beleidsmatige instrumenten het (financieel) lastig en in een aantal gevallen onmogelijk maakt om haalbare projecten te ontwikkelen. De doelgroepenverordening haalt voor een deel het gesprek weg tussen de gemeente en de projectontwikkelaars. Kaders helpen aan de voorkant, mits het goede gesprek gevoerd blijft en maatwerk mogelijk blijft.

Prijsgrenzen en kwaliteitseisen (zoals vierkante meters):

De ontwikkelaars geven tijdens de behandeling van de prijzen aan dat de genoemde prijzen in de doelgroepenverordening veelal prijzen zijn die onder de marktprijs liggen. Daarbij wordt opgemerkt dat als er gestreefd wordt naar betaalbare woonruimtes, de gemeente Geldrop-Mierlo ook moet meebewegen met de markt. Het is niet mogelijk om 55m2 woonoppervlakte aan te bieden voor de genoemde prijs in de doelgroepenverordening (<€215.000 of huur <€870.-). Dit leidt er volgens de projectontwikkelaars toe dat een project financieel niet haalbaar is en daardoor niet van de grond komt. Tevens is het van belang om aan de voorkant de kwaliteitseisen vanuit de gemeente helder te hebben. Wanneer gedurende het project de kwaliteitseisen veranderen (zoals m2), kan de haalbaarheid ook onder druk komen te staan.

Een ander aandachtspunt heeft te maken met het moment waarop de prijsafspraken worden gemaakt. De tijd tussen het sluiten van een overeenkomst en de daadwerkelijke verkoop is vaak enkele jaren. Hoe kan daar rekening mee worden gehouden?

Er wordt door de ontwikkelaars ook aangegeven dat het argument om 'niet kleiner te bouwen dan 55m2, omdat Geldrop en Mierlo dorpen zijn' niet meer opgaat. Er worden namelijk 800 woningen in het centrum toegevoegd, wat de uitstraling heeft van een stad.

Als het gaat om het toevoegen van middenhuur (met de eisen uit de doelgroepenverordening) zijn de projectontwikkelaars wat terughoudend. Zij geven aan dat met deze eisen er weinig middenhuur van de grond zal komen. Het is volgens hen namelijk niet marktconform. De verhuurinkomsten wegen niet op tegen de investering die gedaan moet worden.

Een aandachtspunt vanuit de ontwikkelaars zijn ook de woonlasten. Is het namelijk wel reëel om de huurprijs zonder energiekosten te bezien en ondanks alle duurzaamheidsmaatregelen toch te maximeren op €1000.-? Of zou er gekeken kunnen worden om de prijs van €870 te verhogen naar €900, wanneer er extra maatregelen genomen worden om de energielasten te verlagen? De woonlasten in totaliteit veranderen dan niet.

Geldrop-Mierlo is divers qua locaties. Dat heeft tot gevolg dat dit ook zichtbaar is in de prijzen. Immers is de prijs per locatie verschillend, gezien uitstraling etc. De opmerking van de ontwikkelaars is dan ook waarom er geen differentiatie wordt gemaakt in gebieden. Bijvoorbeeld een centrumgebied met prijzen en kwaliteit en prijzen en kwaliteit voor overige gebieden.

Flexibiliteit en maatwerk

De ontwikkelaars geven aan dat maatwerk ten alle tijden mogelijk moet blijven om werkbare situaties te houden. Zorg ervoor dat na vaststelling je als gemeente ruimte hebt om tot maatwerk afspraken te komen indien projecten daar aanleiding voor zijn en op die manier de haalbaarheid en doorgang van projecten overeind te houden.

Instandhoudingstermijnen

Als het gaat om de instandhoudingstermijnen, dan spreken de ontwikkelaars zich uit voor het verlagen van de termijnen. Dit heeft te maken met de investering die wordt gedaan en het rendement dat hieruit voortkomt.

Tot slot wordt een aandachtspunt genoemd dat het relevant is om jaarlijks een markttoets te doen en te bezien of prijzen nog aansluiting vinden bij de markt en leencapaciteit van woningzoekende. Immers verandert de markt continu.