

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201560898

Zaaknummer: Z/22/093887

Portefeuillehouder(s): wethouder J. Goossen

Voor vragen

Naam: R. Segers
Telefoon: 088-6953137
E-mail: r.segers@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Aanpassen verkoopprijzen woningen in plan “Onder de Toren” in Groessen

Aanleiding voor deze kennisgeving

Door de stijgende bouwkosten is het voor de ontwikkelaar van het plan “Onder de Toren” in Groessen niet mogelijk de afspraken over de maximale verkoopprijzen (VON, Vrij Op Naam prijzen) na te komen. Door de oorlog in Oekraïne is de schaarste aan bouwmaterialen nog verder toegenomen, hetgeen geleid heeft tot nog hogere prijzen, vaak worden alleen nog dagprijzen gehanteerd, waardoor bouwprojecten momenteel onder hoogspanning staan. De ontwikkelaar wil op korte termijn de verkoopprijzen aan de potentiële kopers bekend maken want uitstel van verkoop zal nog meer risico's met zich meebrengen, zeker in combinatie met stijging van hypotheekrentes en mogelijke verdere prijsstijgingen. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding de eerder overeengekomen afspraken over de verkoopprijzen te heroverwegen. Het betreft hier een unieke situatie waarbij bovendien het bouwplan al dermate ver is uitgewerkt dat aanpassing in woningtype en bouwproces niet meer mogelijk zijn zonder dat dit leidt tot ernstige vertragingen.

Relevant beleidskader

De gemeenteraad heeft op 18 januari 2022 het bestemmingsplan “Wonen onder de Toren Groessen” vastgesteld. In het plan is voorzien in de bouw van 28 grondgebonden woningen, 12 woningen in het betaalbare segment tot € 250.000,-, totaal 20 woningen onder de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie), momenteel € 355.000,-, en maximaal 8 in de vrije sector.

Inhoud van mededeling

Door de stijgende bouwkosten en de schaarste en prijsstijgingen die onlangs onder andere door de oorlog in Oekraïne zijn ontstaan is het voor de ontwikkelaar niet mogelijk de afspraken over de maximale verkoopprijzen (VON) na te komen binnen het plan “Onder de Toren” in Groessen. Met de voorgestelde nieuwe verkoopprijzen wordt op alle onderdelen voldaan aan de eerder gemaakte afspraken behoudens dat nog maar 6 woningen in betaalbare segment vallen van max € 250.000,-. Door de Dorpsraad Groessen is gedurende het uitwerken van de plannen van, voor en door Groessen, gevraagd om ook goedkope woningen voor kleine gezinnen te bouwen. Hierin is voorzien door 2 blokken van 5 tussenwoningen te voorzien van een extra bouwlaag, 2 lagen met een kap, in plaats van 1 laag met een kap. Het zijn deze 6 tussenwoningen die door de prijsstijgingen niet meer in het

betaalbare segment kunnen blijven, maar wel voorzien in een behoefte die door de Dorpsraad wordt onderschreven.

In de koopovereenkomsten van de 12 woningen die in het betaalbare segment zaten, wordt een anti-speculatiebeding opgenomen waarin bepaald wordt dat een bedrag betaald moet worden wanneer de woning binnen 10 jaar doorverkocht wordt voor een hogere waarde dan de door de gemeente vastgestelde maximale verkoopwaarde.

Om toch enigszins te voorzien in betaalbare woningbouw in de gemeente Duiven is met de ontwikkelaar afgesproken dat de mogelijke compensatie-bijdrage als gevolg van het anti-speculatiebeding, ten goede komt aan de gemeente ten behoeve van het fonds betaalbare woningbouw.

Het college heeft overwogen om de raad te vragen een bijdrage uit het fonds betaalbare woningbouw te halen, maar gelet op de typologie van de woningen die uiteindelijk gerealiseerd worden, dat niet rechtvaardigt acht (past niet bij het doel van het fonds). Vandaar dat het college voor een kennisgeving kiest en geen raadsvoorstel. Daarbij komt dat door de markt de prijzen onder druk staan, de hypotheekrente stijgt en voortvarendheid gevraagd wordt. We verwijzen hier ook naar de eerdere kennisgeving aangaande de prijsontwikkelingen materialen en arbeid in de bouw- en GWW (Grond- Weg- en Waterbouw) - sector; Z/21/088181.

Duiven, 19 april 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:
1

Omschrijving:



Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.04.20 16:11:04 CEST
Document ID:
85196c48-1380-4cfa-a144-
390c2b57c70c