Aan College van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk
Wethouder Visser en ambtelijk Gerben Beunk

Didam Winterswijk 28 mei 2024

Onderwerp: Verzoek aanpassen anterieure overeenkomst onderdeel koop/huur Bumerhof

Bijlagen: exploitatie, appartementenverdeling.

Geacht college

Met deze brief doen wij het verzoek om de anterieure overeenkomst aan te passen op onderdeel koop/huurwoningen zodat wij kunnen starten met uitvoering te geven aan de verleende omgevingsvergunning. Het gaat om de afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en waar wij aanpassingen vragen voor de vastgelegde huur en koopbedragen.

Er zijn een aantal oorzaken waardoor het niet lukt om te kunnen voldoen aan deze vastgelegde afspraken;

1) Er waren beleggers die de huurwoningen van ons wilden overnemen, echter door de factor tijd dat zienswijzen, bezwaar en beroep Raad van State heeft geduurd is de wetgeving door minister De Jonge gewijzigd en zijn beleggers voor de huurwoningen afgehaakt. Ook zijn de woningen te groot om als huurwoning te worden aangeduid. Bouwkosten versus huurrendement.

   Er is een exploitatie bijgevoegd met het plan dat volgens AOK moet en dan is het geen klein verlies maar een gigantisch verlies,

2) Wij hebben een bouwplan neergelegd bij de gemeente bij aanvraag omgevingsvergunning met vrijstaande bergingen aan de voorzijden van de schuurarchitectuur van de 15 woningen. Bij beoordeling door Tjeerd de Jong en Daniel Kellner blijkt dat dit niet vergunningsvrij kan en dat als gemeente wil meewerken dit met een ontheffing moet. Echter voor deze ontheffing is zienswijzen en bezwaar mogelijk en dit werd geadviseerd niet te doen door de gemeente, dit gezien de zienswijzen en bezwaren die er al lagen. Hierdoor moesten wij opnieuw ontwerpen en door inpandig op de begane grond bergingen te voorzien en dit binnen het bouwvlak is de boerderij ontwerp met 4 woningen als enige geschikt om de bergingen in te doen, dit moet voor bouwbesluit inpandig. Hierdoor werden woningen giga groot en kon dit niet anders dan ze op te moeten plussen en dit geeft woningen die niet binnen overeenkomst te verhuren dan wel te verkopen zijn.
3) Er is door ons gekeken of het mogelijk is om met huidige architect en ook met een andere architect te kijken om binnen het bestemmingsplan een bouwplan te maken die wel kleinere appartementen met de wettelijk maatvoeringen berging in zicht heeft, dit is helaas niet gelukt!
4) Gemeenteraad heeft expliciet gezegd en dit ook bij de besluitvorming BP besloten dat de beelden en filmpjes die wij hebben laten zien moeten terugkomen in de uitwerking dit is wel gelukt gezien met dat wat nu is vergund!

5) Het lukt ons niet zonder wijziging anterieure overeenkomst een financiering te krijgen bij een bank om project nu verder te brengen. Deze wijziging 27 mei einde dag besproken met de bank en kan op medewerking rekenen.
6) Woonomgeving heeft bij intrekken beroepen en zienswijzen verzocht om (meer) koopwoningen te bouwen en dit meer passend te vinden in buitengebied.

Wij willen een laatste geste doen om toch dit plan te kunnen bouwen en zo dicht mogelijk te blijven bij de doelstelling van de Raad om betaalbare woningen te bouwen en ook huurwoningen te voorzien.

Voorstel hoe de Anterieure overeenkomst te wijzigen;

1) 14 appartementen max € 355.000,00
2) 2 appartementen in huur volgens puntensysteem (WWS) woning waardering stelsel
3) 3 appartementen dure koop

Nu zijn 16 van de 19 appartementen betaalbare koop en/of huur volgens WWS.

Volgens huidig woonbeleid Winterwijk en regiodeal voldoet dit ruim!

Met deze wijziging gaan wij ca. € 900.000,00 euro in de min met de exploitatie maar houden wij 2 appartementen voor huur in eigendom om te verhuren. De Stiko van het plan van de huidige AOK bijgevoegd en laat een verlies zien van 1.9 miljoen.

Met deze aanpassing gaan wij het plan ook bouwen. Gezien de voorgeschiedenis met bezwaar en beroep woonomgeving is een nieuw plan maken met nieuw omgevingsplan binnen een afzienbare periode (haast) onmogelijk.

Verneem graag of het college akkoord kan gaan en dit aan de Raad wil voorleggen?

Met vriendelijke groet,

Roy Barthen

T Bonte Paard/Caro BV

Wehlseweg 87

6941 DK Didam

06 51616821

www.barthenhorst.nl