

Raadsvoorstel opvolging besluitvorming bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b

Waalre, 3 juni 2025

Vergaderdatum:	19 juni 2025
Voorstelnummer:	2025-56
Zaaknummer:	961642
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Bram Daamen
Naam voorstel:	Voorstel tot opvolging besluitvorming bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b
Grondslag raadsbesluit:	Wro, Gemeentewet

Voorgesteld besluit

1. Nu niet als gemeente zelf uitvoering te geven aan de Koopgarantregeling, onder intrekking van de beslispunten 5.1, 5.2 en 5.3 uit het “raadsbesluit tot vaststellen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b” van 18 februari 2025.

Onderwerp

Opvolging besluitvorming plan Willibrorduslaan 133-137b

Voorstel

1. Nu niet als gemeente zelf uitvoering te geven aan de Koopgarantregeling, onder intrekking van de beslispunten 5.1, 5.2 en 5.3 uit het “raadsbesluit tot vaststellen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b” van 18 februari 2025.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering over de vaststelling van het bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b heeft uw raad het bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van twee aangenomen amendementen zijn twee extra beslispunten toegevoegd (beslispunt 5.1, 5.2, 5.3 & beslispunt 6) aan het raadsbesluit (zie bijlage 1). Tevens zijn deze vergadering nog twee moties aangenomen. Uiteindelijk heeft uw raad het volgende besluit genomen:

1. *De zienswijzen van reclamanten deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de ‘Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b’;*
2. *Het bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b gewijzigd vast te stellen;*
3. *Het Beeldkwaliteitplan BEELDKWALITEITPLAN Verhoeventerrein vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Waalre 2013;*
4. *Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied;*
- 5.1 *De zes door - danwel in samenwerking met - de ontwikkelaar te realiseren sociale koopwoningen met toepassing van de Koopgarantregeling in de markt te laten zetten;*
- 5.2 *De koopgarant regeling gedurende een minimale termijn van 15 jaar na oplevering in stand te houden;*
- 5.3 *Dat voor aankoop van deze sociale koopwoningen alleen kopers (eerste en daarop volgende kopers) met een gezamenlijk inkomen tot maximaal de dan geldende inkomensgrens welke geldt voor het verkrijgen van huur-subsidie, in aanmerking komen.*
6. *Een extra voorwaardelijke verplichting toe te voegen aan het plan om compensatiekosten à EUR 4.000 per woning conform de toen geldende Nota Kostenverhaal aan de ontwikkelaar in rekening te brengen voor het niet realiseren van de gevraagde 6 sociale huurwoningen.*

Het college is in overleg getreden met de ontwikkelende partij om uitvoering te geven aan de in het besluit verwerkte amendementen ‘Koopgarant Willibrorduslaan’ en ‘Compensatie sociale huurwoningen’ evenals de door u aangenomen moties ‘Sociale koopwoningen’ en ‘Compensatie parkeren’. Omdat er voor de gemeente geen juridische grondslag bestaat om nakoming af te dwingen, is de enige manier om hier uitvoering aan te geven het maken van aanvullende afspraken met de initiatiefnemer (zie ook bijlage 2).

In dit voorstel wordt een overzicht gegeven hoe uitvoering is gegeven aan de beslispunten 5.1 t/m 6 en de aangenomen moties, welke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelende partij en op welke moeilijkheden het college stuit bij de uitvoering. Als bijlage is hierbij ook een memo van Hekkelman toegevoegd ten behoeve van de juridische context (bijlage 2).

1. **Uitvoering, afspraken en moeilijkheden beslispunten inzake Koopgarant**
Het Amendement Koopgarant Willibrorduslaan over het opnemen van koopgarant heeft geleid tot de beslispunten (5.1-5.3) van het raadsbesluit van 18 februari 2025. Koopgarant is een product dat in de markt vooral door woningcorporaties en gemeentelijke woonbedrijven wordt aangeboden. De initiatief nemende ontwikkelaar biedt geen Koopgarant regeling aan en er is geen juridische mogelijkheid om dit af te dwingen. De initiatiefnemer heeft daarbij ook een korte onderbouwing aangeleverd waarom zij geen koopgarantregeling verstrekken. De argumenten die door hen hierbij

worden gegeven zijn:

- a. Met de sociale koopverplichting worden de woningen al aangeboden onder de marktwaarde. Koopgarant betekent een dubbele korting en is financieel niet haalbaar binnen het project.
- b. Er zijn licentievereisten voor het toepassen van Koopgarant. De ontwikkelaar beschikt hier niet over. En het verkrijgen van een licentie brengt extra administratieve lasten mee en juridische verplichtingen.
- c. Koopgarant gaat uit van een terugkoopverplichting. Een dergelijke verplichting heeft financiële risico's en kan slechts met goedkeuring van de Raad van Bestuur worden aangegaan. Gezien de onzekerheden en financiële impact voor de ontwikkelaar is het onwaarschijnlijk dat deze goedkeuring zal worden verleend. Het past namelijk niet in de bedrijfsvoering van een ontwikkelaar.
- d. Koopgarant leidt tot een lager animo onder kopers, omdat kopers veelal een bepaalde waardestijging meenemen in de aankoopbeslissing. Omdat dit bij koopgarant niet aan de orde is wordt het risico voor de ontwikkelaar vergroot.

Het is dan ook niet gelukt om afspraken te maken met de initiatiefnemer om uitvoering te kunnen geven aan uw beslispunten 5.1 t/m 5.3. En de gemeente heeft geen wettelijke middelen om dit af te dwingen, zie ook bijlage 2. De enige manier om uitvoering te kunnen geven aan uw besluit inzake Koopgarant is om de woningen als gemeente zelf aan te kopen en, na aanschaf van een licentie voor Koopgarant, als gemeente zelf te verkopen met de Koopgarant terugkoopverplichting. Dit legt een groot beslag op de gemeentelijke capaciteit en middelen. Daarnaast is het ook de vraag of de gemeente deze woningen kan verwerven omdat daarvoor aanvullende afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer nodig zijn om de woningen turn-key af te kunnen nemen. In de anterieure overeenkomst is nu juist een zelfbewoningsplicht voor kopers overeengekomen, welke na toezegging van de wethouder aan uw raad is verhoogd van 4 naar 7 jaar om speculatie tegen te gaan en de woningen enkel aan mensen te verkopen die hier ook daadwerkelijk in zullen gaan wonen.

Omdat opvolging aan beslispunten 5.1 t/m 5.3 niet haalbaar wordt geacht wordt voorgesteld om te besluiten om de beslispunten inzake de Koopgarant regeling in te trekken. Daarmee worden forse uitvoeringskosten voorkomen.

2. Uitvoering, afspraken en moeilijkheden beslispunt inzake compensatie sociale huurwoningen

Het amendement over de compensatie voor het niet realiseren van sociale huurwoningen heeft u opgenomen als beslispunt 6 bij het raadsbesluit. In het bestemmingsplan is hiervoor een extra voorwaardelijke verplichting toegevoegd in artikel 6.4.3. De afkoop voor sociale woningbouw is tevens opgenomen in de anterieure overeenkomst. Daarmee is overeenkomstig uw besluit uitvoering gegeven aan dit beslispunt.

3. Uitvoering, afspraken en moeilijkheden motie sociale koopwoningen

De motie over sociale koopwoningen is besproken met de ontwikkelende partij. De gemeente heeft echter geen minimale woningoppervlakte opgenomen in het bestemmingsplan of haar woonbeleid (dit doen we tot op heden nooit), waardoor dit geen afdwingbare eis is. De ontwikkelaar geeft aan niet te willen bouwen voor leegstand en zich te houden aan een gedegen product-markt combinatie passend bij de Woonstandaard (zie bijlage 3). Zij hebben aangegeven zich te richten op woningen/studio's voor 1 persoons huishoudens. Het worden daarmee PMC-6 woningen en zij proberen deze >40m² te maken. Dit moet nog verder uitgewerkt worden. Daarbij wordt bekeken of de bovenwoningen nog vergroot kunnen worden naar een 2-kamer appartement met een aparte slaapkamer.

4. Uitvoering, afspraken en moeilijkheden motie afkoop parkeren

Er is opvolging gegeven aan de motie over de afkoop van parkeren. Met de ontwikkelaar is een afkoop van €5.000,- per parkeerplaats overeengekomen welke is vastgelegd in een addendum op de anterieure overeenkomst.

Beoogd resultaat

Terugkoppeling geven naar aanleiding van de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b en de daarbij aangenomen moties en amendementen. En besluiten om niet als gemeente zelf uitvoering te geven aan de Koopgarantregeling en de beslispunten 5.1, 5.2 en 5.3 uit het “raadsbesluit tot vaststellen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b” van 18 februari 2025 in te trekken.

Argumenten

1.1 Er zijn aanvullende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar

Op 2 van de 4 door uw raad aangedragen punten is de ontwikkelaar bereid geweest om aanvullende afspraken te maken en de gemeente tegemoet te komen. Daarnaast geeft de ontwikkelaar ook deels gehoor aan de motie sociale koopwoningen door de woninggrootte naar boven toe bij te stellen. Gelezen de memo van Hekkelman (bijlage 2) waren ook deze afspraken niet juridisch afdwingbaar. De ontwikkelaar was echter bereid om hier vrijwillig medewerking aan te verlenen.

1.2 Er is juridisch geen mogelijkheid voor de gemeente om uitvoering door derden af te dwingen inzake de beslispunten uit het besluit over het toepassen van de Koopgarantregeling. De gemeente kan enkel door zelf de woningen aan te kopen en, na aanschaf van een Koopgarant licentie, zelf met Koopgarant te verkopen uitvoering geven aan de beslispunten 5.1 t/m 5.3 uit het “raadsbesluit tot vaststellen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b” van 18 februari 2025. Door te besluiten om zelf geen uitvoering te geven aan de beslispunten 5.1, 5.2 en 5.3 aangaande de Koopgarant regeling wordt voorkomen dat de gemeente forse kosten moet maken.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Kosten en dekking

Er zijn geen kosten.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing

Communicatie

Niet van toepassing. Dit besluit heeft geen verdere communicatie.

Kernboodschap

Niet van toepassing

Vervolgprocedure en planning

De ontwikkelaar gaat verder met de voorbereidingen voor de vergunning. Dit voorstel heeft daar verder geen invloed op. Beoogde start bouw is voor de zomer 2026.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Raadbesluit vaststelling bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b

Bijlage 2: Memo Hekkelman raadsbesluit Willibrorduslaan 133-137b

Bijlage 3: Woonstandaard

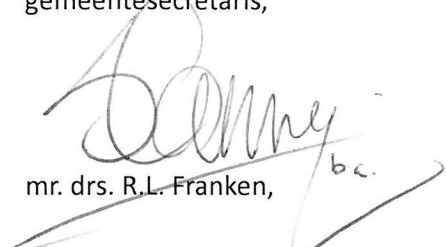
Bijlagen ter informatie

-

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,


mr. drs. R.L. Franken,


M.F. Oosterveer