raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IX-pm
Zaaknummer 2301643
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Verzoek aanpassing anterieure overeenkomst Bumerhof

Aan de raad,

Inleiding
Namens de ontwikkelaar heeft de heer Barthen op 28 mei 2024 een verzoek gedaan om de afspraken over het woningbouwprogramma in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Winterswijk en de initiatiefnemers van het woningbouwplan Bumerhof (hierna: initiatiefnemers) aan te passen. Deze afspraken waren niet op te nemen in het opgestelde en inmiddels geldende bestemmingsplan ‘Bumerweg 9-11’, maar wel via het privaatrechtelijk spoor met een anterieure overeenkomst.

We zijn als gemeente Winterswijk zowel ambtelijk als bestuurlijk vanaf augustus 2023 met initiatiefnemers in gesprek omdat zij aangeven niet te kunnen voldoen aan de vastgelegde afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma. Dit betreft afspraken over de verhouding tussen koop en huur en maximale koop- en huurprijzen. Ook is in die periode gesproken over een mogelijke koppeling met de locatie Hazewind. Over de haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op deze locatie heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Deze koppeling is geen onderdeel van het verzoek.

Gedurende de afgelopen maanden zijn in de gesprekken met de initiatiefnemers verschillende mogelijke aanpassingen van het woningbouwprogramma besproken, vooruitlopend op een definitief verzoek aan het college. Daarnaast hebben initiatiefnemers zich gericht tot de gemeenteraad. Tijdens de raadsvergadering van 25 april jl. is door het college aangegeven dat het noodzakelijk is dat initiatiefnemers een officieel verzoek indienen om nogmaals te kijken naar deze afspraken. Inhoudelijk is onder andere aangegeven dat het college niet lichtzinnig wil omgaan met de gemaakte afspraken en een hele goede financiële onderbouwing noodzakelijk is waar geen discussie over is. Dit is in een vervolggesprek met initiatiefnemers nader toegelicht en heeft geleid tot het bijgevoegd verzoek.

Voorstel
Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen naar aanleiding van het negatief ontwerpbesluit over het verzoek tot aanpassen van de anterieure overeenkomst Bumerhof voor het onderdeel koop/huur.

Relatie met (huidig) beleid
-Bestemmingsplan ‘Bumerweg 9-11’.

-Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 en Regionale Woonagenda 2023-2030
Het woningbouwplan Bumerhof kan een bijdrage leveren aan voldoende betaalbare koop- of huurwoningen afhankelijk van het woningbouwbouwprogramma. Indien het plan Bumerhof (nog) niet wordt gerealiseerd, betekent dit niet automatisch dat de afgesproken aantallen in de regionale woondeal en de regionale woonagenda niet worden behaald. We ‘programmeren’ meer woningbouwplannen (130% van de opgave), omdat de ervaring is dat er woningbouwplannen zijn die niet doorgaan of later worden gerealiseerd. We schatten in dat het totaal aantal gerealiseerde huurwoningen over de periode tot en met 2030 verder onder druk komt te staan als het plan Bumerhof minder huurwoningen bevat.

Beoogd(e) effect(en)
De raad de mogelijkheid te geven om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voorafgaand aan een definitief besluit.

Argumenten
Huidige afspraken woningbouwprogramma in anterieure overeenkomst
De afspraken over het woningbouwprogramma in de huidige en van toepassing zijnde anterieure overeenkomst zijn:

Woningtype	**Koop/huur**	**Aantal**	**Prijsklasse**
Levensloopbestendige woning	Huur	8	Sociale tot middeldure huur. Aanvangshuur maximaal € 200 boven de huurliberalisatiegrens.
Studio/appartement	Huur	2	Sociale huur. Huur beneden huurliberalisatiegrens.
Levensloopbestendige woning	Koop	7	Koop middelduur hoog, € 250.000 - € 355.000 (zie toelichting hieronder)
Studio/appartement	Koop	2	Koop middelduur hoog, € 250.000 - € 355.000 (zie toelichting hieronder)

Over de huur- en koopprijzen is onder andere afgesproken:
1. De huurprijzen van de twee sociale huurwoningen zijn lager dan het bedrag van de huurliberalisatiegrens (in 2022 €763,47 en in 2024 € 879,66).
2. De aanvangshuur van de acht huurwoningen met een sociale tot middeldure huur bedraagt bij de eerste verhuur maximaal € 200,00 meer dan het bedrag van de huurliberalisatiegrens. In 2022 komt dit neer op een maandhuur van maximaal € 963,47 (€763,47 plus € 200,00). In 2024 bedraagt de maximale maandhuur
   € 1.079,66 (€ 879,66 plus € 200,00). Toekomstige huurverhogingen mogen het door de rijksoverheid vastgestelde maximale huurverhogingspercentage in de gereguleerde sector niet overschrijden.
3. De koopsom vrij op naam van de koopwoningen in het project overschrijdt de Nationale Hypotheek Garantie-grens niet en bedraagt maximaal € 355.000 per woning. Indien voordat de woningen zijn verkocht de Nationale Hypotheek Garantie-grens op een lager bedrag dan € 355.000 wordt vastgesteld, dan geldt het bedrag van de lagere Nationale Hypotheek Garantie-grens als maximale koopsom vrij op naam. Indien voordat de woningen zijn verkocht de Nationale Hypotheek Garantie-grens op een hoger bedrag dan € 355.000 wordt vastgesteld, dan geldt het bedrag van de hogere Nationale Hypotheek Garantie-grens als maximale koopsom vrij op naam. (De Nationale Hypotheek Garantie-grens is verhoogd en bedraagt in 2024 € 435.000. De maximale koopsom bedraagt nu dus € 435.000.)
4. De in lid 1 en lid 2 van dit artikel beschreven afspraken gelden gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de eerste huurwoning in Bumerhof als woning in gebruik is genomen.

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

Oorzaken waarom volgens initiatiefnemers niet aan de afspraken kan worden voldaan met reactie
Initiatiefnemer heeft in zijn verzoek verschillende oorzaken opgenomen waardoor het volgens hen niet lukt om te voldoen aan deze vastgelegde afspraken. De oorzaken uit het verzoek zijn overgenomen in dit raadsvoorstel. Per oorzaak volgt een reactie.

Oorzaak 1 volgens initiatiefnemer: “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,”

Reactie: Het college kan niet beoordelen of beleggers zijn afgehaakt bij het plan Bumerhof en de gemeente is daar ook geen partij in. Door het landelijk (woon)beleid is de huurwoningmarkt gereguleerd en is fiscale wetgeving gewijzigd waardoor het voor particuliere beleggers minder aantrekkelijk is geworden om te investeren in huurwoningen.
Initiatiefnemer geeft aan dat woningen te groot zijn om als huurwoning rendabel te worden geëxploiteerd in de sociale of middeldure huur. Dit het lijkt het college reëel. Bij het verzoek heeft de ontwikkelaar een overzicht van de stichtingskosten (bijlage 2) toegevoegd. Dat zijn cijfers uit 2023. De opgevoerde stichtingskosten acht het college realistisch. De huurprijzen waarmee de waarde van de woningen wordt berekend is dat echter niet meer omdat het de maximale huurprijzen van 2023 betreft die lager zijn dan in 2024. Het financieel resultaat kan daardoor minder negatief uitvallen vanwege hogere verhuuropbrengst. Echter omdat de bouwkosten door inflatie mogelijk ook hoger uitvallen, kan dit betere financieel resultaat worden getemperd en is waarschijnlijk geen sprake van een positief resultaat op de hele ontwikkeling.

Ook op het onderdeel verkoop bij opbrengsten is de verwachte koopopbrengst per woning mogelijk niet volledig juist. Er een groot verschil tussen de verkoopprijs waarmee wordt gerekend en de verkoopprijs die is

toegestaan. In de overeenkomst is vastgelegd dat de verkoopprijs maximaal het bedrag van de NHG-grens mag zijn. Bij het sluiten van de overeenkomst was dat € 355.000 en met deze prijs wordt gerekend. Actueel is de NHG-grens € 435.000. Ingeschat wordt dat een hogere prijs dan € 355.000 bij de grotere woningen reëel is.

Oorzaak 2 volgens initiatiefnemer: “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 (*ambtenaar 1*) en (*ambtenaar 2*) 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.”

Reactie: Het is juist gesteld dat de vrijstaande bergingen niet vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Dit naar aanleiding van het aangenomen amendement ‘Vaststellen bestemmingsplan Bumerweg 9-11’ tijdens de raadsvergadering van 24 november 2022. Hierdoor mogen de buitenbergingen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en inpandig zijn. Daarnaast moet het plan voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Oorzaak 3 volgens initiatiefnemer: “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!”

Reactie: De gemeente heeft geen andere tekeningen ontvangen waarmee wordt aangetoond dat er gezocht is naar verschillende mogelijkheden om het gebouw “de boerderij” niet dermate groot te maken dat de wooneenheden wel binnen de afspraken uit anterieure overeenkomst te verhuren of verkopen zijn of een beperkte wijziging van de afspraken in de anterieure overeenkomst noodzakelijk is. Het bestemmingsplan benoemt een maximum maatvoering en maximum aantal wooneenheden, geen minimum. Het is niet aan de gemeente om met een eigen ontwerp te komen voor een kleiner bouwplan. Het college acht een aangepast ontwerp met kleinere woningen mogelijk.

Oorzaak 4 volgens initiatiefnemer: “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!”

Reactie: Mede vanwege deze uitspraken krijgt de raad de gelegenheid wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Oorzaak 5 volgens initiatiefnemer: “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.”

Reactie: Dit is naar mening van het college geen oorzaak maar een gevolg. Dit gevolg nemen we ter kennisgeving aan.

Oorzaak 6 volgens initiatiefnemer: “Woonomgeving heeft bij intrekken beroepen en zienswijzen verzocht om (meer) koopwoningen te bouwen en dit meer passend te vinden in buitengebied.”

Reactie: De gemeente is niet betrokken geweest bij de gesprekken die de initiatiefnemer heeft gevoerd met de omwonenden. Bovendien zijn het gesprekken na vaststelling van het bestemmingsplan. De geformuleerde oorzaak is volgens het college geen oorzaak. Het kan een argument zijn om mee te werken aan de voorgestelde wijziging naar een woningbouwprogramma met meer koop. Omdat de gemeente niet betrokken is geweest nemen we dit voor kennisgeving aan.

Na alles te hebben afgewogen, heeft het college een negatief ontwerpbesluit genomen over het verzoek tot aanpassen van de anterieure overeenkomst Bumerhof voor het onderdeel koop/huur.

Het college acht de door initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing en geformuleerde oorzaken onvoldoende om de huidige afspraken in de anterieure overeenkomst in deze mate te wijzigen. Het college is er op basis van de aangeleverde informatie niet van overtuigd dat dit het minimaal noodzakelijke woningbouwprogramma is om het woningbouwplan te realiseren. De bijgeleverde financiële onderbouwing is niet actueel en niet volledig juist. We achten een aangepast ontwerp passend binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan bovendien mogelijk.

Vanuit de betaalbaarheidsopgave, als niet wordt gekeken naar onderscheid tussen huur en koop, levert de voorgestelde wijziging meer ‘betaalbare’ woningen op conform de Achterhoekse betaalbaarheidsgrenzen

nieuwbouwwoningen 2024. Initiatiefnemer geeft aan 14 woningen onder de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens bij koop van € 355.000 te realiseren. Op basis van de huidige afspraken uit 2022, toen de landelijke en Achterhoekse betaalbaarheidsgrens nog gelijk lag aan de nationale NHG-grens, mag de verkoopprijs van de woning op basis van de huidige afspraken dus hoger liggen.

De combinatie koop en huur (incl. sociale huur) is echter zowel vanuit het perspectief van volkshuisvesting, in de bredere ruimtelijke afweging als in de bestuurlijke besluitvorming een belangrijk argument geweest om destijds positief te adviseren danwel positief te besluiten over dit initiatief. De huurwoningen spelen in op een behoefte onder ouderen die niet kunnen of willen kopen. Dit is een belangrijk punt geweest om de realisatie van 19 woningen op één locatie in het buitengebied toe te staan. In het voorstel dat nu voorligt is huur zeer beperkt aanwezig en mogelijk niet ‘betaalbaar’. Mogelijk overstijgt de huur namelijk de grens voor middenhuur.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico’s
N.v.t.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Uitgangspunt is dat we gemaakte afspraken nakomen. Als nakoming niet mogelijk lijkt en er ligt een verzoek tot wijziging van gemaakte afspraken dan onderzoeken we de argumenten en scenario’s. We laten zien hoe we dat doen en leggen uit waarom we welk besluit nemen. Een heldere en uitgebreide onderbouwing laat zien dat we een betrouwbare overheid en betrouwbare contractpartner zijn.

Indien ingestemd zou worden met het huidige verzoek tot aanpassen van de anterieure overeenkomst is er een risico dat andere initiatiefnemers ook een verzoek tot wijziging van een (recent) gesloten anterieure overeenkomst indienen en zich daarbij beroepen op precedentwerking. De andere initiatiefnemers vragen dan in feite om dezelfde behandeling te krijgen als de initiatiefnemers van de Bumerhof. Precedentwerking gaat in essentie om gelijkheid. Bij een eventueel beroep op precedentwerking zal worden getoetst of er sprake is van een gelijke situatie. Situaties zijn overigens bijna nooit gelijk. De omstandigheden zijn vaak net even anders. Ondanks dat geen enkel woningbouwproject helemaal gelijk is, is het voor de bestuurlijke besluitvorming essentieel dat een initiatiefnemer een verzoek tot wijziging deugdelijk onderbouwt. Die onderbouwing ontbreekt volgens het college.

Alles overziend zijn er naar mening van het college nu onvoldoende argumenten aanwezig om in te stemmen met het verzoek tot wijziging van de anterieure overeenkomst.

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Bij de besluitvorming over de aanpassing van de anterieure overeenkomst zijn geen externe partijen betrokken of gehoord.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten
Zie relatie met huidig beleid.

Vervolgprocedure/evaluatie
Bij de definitieve besluitvorming zal het college eventuele wensen en bedenkingen van de raad meenemen in de beraadslaging over het verzoek tot het aanpassen van de anterieure overeenkomst Bumerhof. De initiatiefnemer wordt over het besluit geïnformeerd.

Winterswijk, 27 augustus 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen B.J.J. Bengevoord