

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 10 september 2024

Onderwerp : Addendum op Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Kersenweide

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Eind 2023 hebben wij een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de betrokken marktpartijen van het project Kersenweide. Ook is het bestemmingsplan toen ter inzage gelegd. Dat heeft geleid tot een zienswijze van de provincie over het realiseren van voldoende betaalbare woningen, mobiliteit en groen. We zijn op dit moment in goed overleg met de provincie om waar mogelijk de plannen bij te stellen. We verwachten dit najaar deze afspraken af te ronden.

In deze nota informeren we u over de gekozen oplossingsrichting, die ook invloed heeft op de samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen.

Betaalbare woningen

De provincie Utrecht is in een bestuurlijk overleg van januari 2023 onder voorwaarden akkoord gegaan met een maximum van 1.200 woningen in Kersenweide. Een van de voorwaarden was dat 70% betaalbare woningen in het bouwprogramma zou worden opgenomen. Het begrip 'betaalbaar' was echter in voornoemd bestuurlijk overleg niet nader gedefinieerd of vastgesteld. De gemeente ging uit van de NHG-grens (€ 405.000, prijspeil 2023) als maximum grens voor 'betaalbaar', terwijl de provincie een koopprijsgrens van € 355.000 (prijspeil 2023) hanteerde.

In het door de Provincie vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW 2023) gaat de provincie er van uit dat minimaal 50% van het bouwprogramma (600 woningen) in Kersenweide 'betaalbaar' is; zijnde tot € 355.000 (prijspeil 2023).

Doordat de gemeente uitging van een andere definitie van 'betaalbaar' telt het bouwprogramma van Kersenweide in de definitie van de provincie tot 44%. Daarmee halen we de minimale norm van 50% niet.

Oplossing

Om tegemoet te komen aan de in het door de provincie vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 dienen tenminste 70 woningen te worden verschoven van de prijscategorie tot maximaal € 405.000 naar de prijscategorie tot maximaal € 355.000. De provincie lijkt bereid een deel van de gevolgen (lagere opbrengsten in de grondexploitatie) te dekken met een subsidie.

Het verschuiven van deze 70 woningen in het bouwprogramma leidt tot minder opbrengsten voor gemeente en marktpartijen. Daarmee is het in afwijking van de in de samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken. We hebben daarom met de marktpartijen aanvullende afspraken gemaakt om

deze wijziging van het bouwprogramma te verwerken. Deze wijziging van de samenwerkingsovereenkomst noemen we een addendum.

In het addendum wordt, naast de afgesproken programmawijziging van 70 woningen, met name ingegaan op de oplossing voor de lagere opbrengsten in de grondexploitatie. De marktpartijen zijn bereid om, naast de door de provincie toegezegde subsidie, het restant van de lagere opbrengsten te verdelen op basis van een pro-rata-parteverdeling (grondeigendoms-aandeel in plangebied) samen met de gemeente te dragen.

We hebben dit addendum opgesteld voordat de afspraken met de provincie rond zijn. Zonder dit addendum kunnen we de afspraken met de provincie niet afronden, en zullen zij geen toestemming verlenen voor het bestemmingsplan. Het definitief worden van de afspraken met de provincie zijn uiteraard wel een opschortende voorwaarde voor het addendum. Dat wil zeggen dat als de afspraken met de provincie niet rond komen (en daarmee ook de subsidie niet wordt verstrekt), dit addendum vervalt.

Vervolg

We verwachten de afspraken met de provincie op korte termijn af te ronden. Op het moment dat de afspraken inderdaad zijn afgerond, stellen we uw raad uiteraard voor om u besloten bij te praten over de afspraken en financiële effecten. Uw raad heeft dan de gelegenheid om met alle nieuwe informatie voor het einde van het jaar een besluit nemen over het bestemmingsplan.