

Memo

Datum : woensdag 14 juli 2021

Aan : raadsleden en fractievolgers

Van : Cathelijne Bouwkamp

Betreft : Toezegging consequenties koopwoningen ipv huur woningen in Kronenburg

Bij de behandeling van de rondvraag over Kronenburg op 7 juli 2021 heeft wethouder Bouwkamp aan raadslid Hutten van het CDA toegezegd de raad te informeren over de consequenties van het omzetten van een groter deel van het aantal toe te voegen woningen in Kronenburg naar koopwoningen.

In algemene zin is hierover het volgende te zeggen:

Met een deel van de partijen in Kronenburg zijn wij al langere tijd, soms al enige jaren, in gesprek. Met deze partijen is niet eerder gesproken over het sturen op koopwoningen. Oorspronkelijk is met partijen alleen gesproken over massa en aantallen. In een later stadium is aan deze gesprekken toegevoegd de wens om minimaal 30% sociale huur te realiseren en om in ieder geval een gedeelte van het programma in het duurdere segment te realiseren, om hiermee de wijk meer diversiteit te geven. Zoals te lezen valt in de bijlage "Woningbouwprogramma Kronenburg" zijn de ontwikkelende partijen meegegaan met deze nieuwe wensen in de programmering.

De businesscase van de ontwikkelende partijen lijkt in eerste instantie niet heel winstgevend. Mede daardoor is de ontwikkeling van leegstaande kantoorgebouwen sinds het loslaten van het transformatiebeleid tot nu toe slechts moeizaam van de grond gekomen. Partijen hebben aangegeven met de grote investeringen in de wijk, en hiermee de verbetering van de leefbaarheid van de wijk, meer geloof te hebben in het kunnen realiseren van hun ontwikkeling. Om die reden zijn ze ook bereid om een inbreng via kostenverhaal aan deze investeringen te doen.

Het omzetten van huur naar koop brengt echter meer risico's in de businesscase van de ontwikkelende partijen. Immers daarbij gaan verkooprisico's meespelen en moet het rendement in één keer (met de verkoop) verdiend worden en kan dit niet via een meerjarige constructie (huurrendement) worden terugverdiend.

Deze factoren maken dat onze inschatting, gebaseerd op verkennende gesprekken met de ontwikkelende partijen, is, dat de ontwikkelaars zich in zo'n geval niet zullen verplichten tot realisatie van de ontwikkeling en het betalen van het bijbehorende kostenverhaal en in ieder geval niet zullen verbinden aan de realisatietermijn die voor de woningbouwimpulsregeling noodzakelijk is (start bouw binnen 3 jaar, oplevering binnen 10 jaar).