

25 april 2023

Wanneer komt de woningbouwversnelling in Middelsee?

Geacht College,

Recentelijk hebben de regionale¹ en lokale media² de nodige aandacht besteed aan de voortgang van de woningbouw in Middelsee. Zorgen zijn er over de afnemende vraag naar nieuwbouwwoningen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod. Een blik op de website van projectbureau Middelsee laat zien dat er bij de verschillende deelplannen uit Middelsee fase 1 nog (veel) onverkocht aanbod is. Bovendien is het plan Wetterhiem al uit de markt gehaald, wegens tegenvallende verkoop. De stand van zaken van onverkochte woningen is daarmee als volgt:

- Wetterhiem: 43 van 43 woningen onverkocht. Juni 2022 is verkoop gestart. Beoogde start van de bouw was gepland op januari 2023. Inmiddels heeft de aannemer het project uit de verkoop gehaald wegens tegenvallende verkoop.
- Tolvesum: 10 van 26 stads- en grachtenvilla's zijn onder optie en 4 van de 25 appartementen zijn onder optie. Verkoop van Tolvesum is gestart op 14 februari 2023.
- Het Baken: van de 5 herenhuisen is er één huis verkocht onder voorbehoud. Van de 13 appartementen zijn er nog 5 beschikbaar.
- Huis aan de Haven: 4 van de 91 appartementen staan nog in de verkoop. De bouw is inmiddels gestart. De verkoop hiervan is gestart in 2022.

Op basis hiervan concludeert de VVD dat de beloofde woningbouwversnelling nog niet van de grond komt. Met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan Middelsee fase 2 (vastgesteld op 22 februari 2023), de geplande woningbouw in buurtschappen Unia en De Hem en een financieel gezonde grondexploitatie rijzen er zorgen bij de fractie van VVD Leeuwarden. Derhalve hebben we de volgende schriftelijke vragen:

1. Hoe omschrijft het College de actuele situatie op de nieuwbouwwoningmarkt?
2. Wat ziet het College van B&W als voornaamste oorzaak/oorzaken van de tegenvallende verkoop in Middelsee fase 1?
3. Op welke wijze gaat het College van B&W om met de tegenvallende verkoop? In andere woorden: welke acties zet het College in om de woningbouw en -verkoop aan te jagen?
4. Hoe gaat de invulling van het geschrapte Wetterhiem er nu uitzien en op welk moment wordt dit opnieuw in de verkoop gezet?
5. In hoeverre leidt de tegenvallende verkoop tot een bijstelling in het aantal op te leveren woningen voor 2023 en de jaren daarna?
6. In hoeverre heeft de tegenvallende verkoop gevolgen voor de grondexploitatie in Middelsee?
7. Sinds wanneer is het College op de hoogte van het uit de verkoop halen van Wetterhiem?

¹ <https://lc.nl/friesland/leeuwarden/Middelsee-bouwen-op-spannende-woningmarkt-28353055.html>

² <https://www.liwwadders.nl/stil-vallen-woningmarkt-zuidlanden-zorgt-voor-geldpijn-bij-gemeente-kloof-tussen-vraag-en-aanbod-makelaars-zitten-duimen-te-draaien/>

8. Is het college het met de VVD eens dat het verstandig zou zijn geweest om dit te delen bij de behandeling van het bestemmingsplan Middelsee fase 2 en/of de hercalculatie grondexploitaties (voor zover het College op dat moment hiervan al op de hoogte was)? Waarom is de afweging gemaakt om dit niet actief te delen?
9. In hoeverre leidt de tegenvallende verkoop tot aanpassingen in de fasering en/of uitwerking van de woningen in Middelsee 2 (in type, prijsklasse, huur/koop, etc.)? In hoeverre passen deze wijzigingen binnen de kaders van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig basisplan?
10. In hoeverre leidt de tegenvallen de verkoop in Middelsee tot aanpassingen in de fasering en/of uitwerking van de woningen in andere nieuwbouwlocaties, zoals buurtschappen De Hem en Unia?

In de afgelopen jaren is de prijs van een nieuwbouwwoning aanzienlijk gestegen. De oorzaak hiervan ligt voor het grootste gedeelte bij de prijsstijging van bouwmaterialen en grondstoffen. Hierdoor raakt een nieuwbouwwoning voor een grote groep mensen verder uit het zicht. Vermoedelijk zal dit één van de oorzaken zijn van de teruggelopen vraag naar nieuwbouwwoningen.

In sommige provincies en gemeenten wordt er daarom geëxperimenteerd met erfpacht³. Hierdoor hoeft een koper de grond niet mee te financieren in de hypotheek, maar betaalt erfpacht voor de grond. Een nieuwbouwwoning wordt dan voor een grotere groep betaalbaar. Zo zet de provincie Gelderland KoopSmarter in als een sociaal erfpachtmodel met als doel om koopwoningen beschikbaar te maken voor huishoudens met lagere middeninkomens, starters én doorstromers vanuit een sociale huurwoning⁴.

11. Heeft het College kennis genomen van bovenstaande constructie?
12. Ziet het College van B&W mogelijkheden voor een sociale erfpachtconstructie bij nieuwbouwwoningen? Zo ja, op welke termijn mag de raad een uitvoeringsnotitie hierover verwachten? Zo nee, waarom niet?
13. Op welke andere wijze is het College voornemens om zorg te dragen voor betaalbare nieuwbouw?

Wij verwachten dat u de vragen op zo kort mogelijk termijn en binnen de daarvoor staande termijnen beantwoordt.

Namens de VVD Fractie,

Met vriendelijk groet,

Geu Luik
Raadslid VVD Leeuwarden
0615034825

³ <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/is-erfpacht-een-oplossing-om-koopwoningen-betaalbaar-te-maken-steeds-meer-gemeenten-onderzoeken-het/>

⁴ <https://www.brink.nl/koopsmarter-helpt-koopstarters/>