

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-013675

Datum voorstel: 16 december 2021	Onderwerp: Allonge op exploitatieovereenkomst Rijzenburg
Voorstel portefeuillehouder: 1. in te stemmen met de allonge op de exploitatieovereenkomst voor project Rijzenburg waarin een aantal punten worden aangepast, te weten: a. een herzien woningbouwprogramma; b. bovenwijkse plankosten worden verhaald; c. er wordt een zelfbewoningsplicht toegepast.	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP / Annette van Kol	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: Wethouder W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 15 maart 2022
Doorgeleiding naar de raad: Nee	Indien naar de raad: n.v.t.
Advies type voorronde raad:	TIC: Ja
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: Leonie Albers van der Linden (ambtelijk opdrachtgever) Marcel Kuenen (TSP, planeconoom) Eva Sneepe (TSP, jurist grondzaken) Gijs Wolters (TSP, beleidsadviseur wonen)

Bijlagen voor B&W:

- *Allonge op exploitatieovereenkomst*
- *Exploitatieovereenkomst*

Bijlagen voor raad:

- *Collegevoorstel Allonge op exploitatieovereenkomst Rijzenburg*

Voorstel

1. in te stemmen met de allonge op de exploitatieovereenkomst voor project Rijzenburg waarin een aantal punten worden aangepast, te weten:
- a. een aangepast woningbouwprogramma;
 - b. bovenwijkse plankosten worden verhaald;
 - c. er wordt een zelfbewoningsplicht toegepast.

Inleiding

Exploitant van de herontwikkeling Rijzenburg in Elst heeft een verzoek ingediend om te komen tot een wijziging van het woningbouwprogramma. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de monumentale boerderij de afgelopen periode erg snel achteruit is gegaan in kwaliteit. Dit heeft geleid tot een forse stijging van de bouwkosten, bovenop de marktontwikkeling van de bouwkosten. De exploitant stelt dat de verslechtering versterkt is door de vertraging in het project, onder andere veroorzaakt door de spoortunnel en onrechtmatig gebruik van het perceel. Gezien de complexiteit van de locatie is het niet haalbaar om het ontwerp zodanig aan te passen dat er een ander woningtype gerealiseerd kan worden dat beter past binnen het streefprogramma.

Om tot een voor de exploitant haalbare exploitatie te komen is een afwijking op het gemeentelijke beleid noodzakelijk.

Proces

Naar aanleiding van het verzoek zijn diverse scenario's voor een aangepast woningbouwprogramma getoetst aan het gemeentelijke en regionale woonbeleid om te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om tegemoet te komen aan de wensen van de exploitant. Eveneens heeft er een screening van de financiële informatie plaatsgevonden die aantoonde dat het verzoek van de exploitant plausibel is.

Woningbouwprogramma

Het oorspronkelijke programma voor de ontwikkeling van Rijzenburg was als volgt:

Goedkoop (sociaal) tot €189.800	Middelduur laag Tussen € 189.800 en € 265.000	Middelduur hoog Tussen 265.000 en €350.000	Duur Boven €350.000
10		9	2

Het aangepaste programma wordt als volgt:

Middelduur Tot €350.000	Duur Boven €350.000
17	4

Naast deze wijziging in het programma is afgesproken dat er binnen het project wel een bijdrage bovenwijks voor alle woningen betaald wordt (€51.450). Eerder is deze bijdrage niet opgenomen om de haalbaarheid van het project tegemoet te komen. Met het nieuwe programma zijn deze uitgangspunten opnieuw herzien.

Zelfbewoningsplicht

Vooruitlopend op de beleidsmatige wens om een zelfbewoningsplicht in te stellen voor betaalbare woningen is met de exploitant overeengekomen om een zelfbewoningsplicht toe te passen op de te realiseren woningen.

Doel en beoogd effect

Door in te stemmen met het gewijzigde woningbouwprogramma en de daarbij behorende randvoorwaarden kan de ontwikkeling Rijenburg toch gerealiseerd worden zonder extra vertraging.

Argumenten

1.1 Het verzoek van de exploitant is reëel.

Op basis van de financiële scan en de complexe recente geschiedenis die tot vertraging in het project heeft geleid, in combinatie met de marktontwikkeling van de bouwkosten is het voorstelbaar om mee te gaan in het verzoek van de exploitant.

1.1 Vasthouden aan het gevraagde programma kan leiden tot onwenselijke constructies.

Bij het vasthouden aan het vooraf afgesproken programma kan de exploitant zich genoodzaakt voelen om een deel van de woningen te verkopen aan een belegger voor de particuliere huursector. Daarmee is de kans groter dat de woningen niet toegankelijk worden voor de gewenste doelgroep.

Wanneer vastgehouden wordt aan het huidige programma is het ook kan het mogelijk dat de exploitant niet overgaat tot realisatie omdat het plan niet haalbaar is.

1a.1 Bovengenoemd programma sluit het beste aan bij het gemeentelijke en regionale beleid.

Door zeventien woningen onder de NHG-grens aan te bieden blijft het grootste gedeelte van de woningen binnen het betaalbare segment. Andere getoetste scenario's leiden tot onvoldoende financiële ruimte voor de exploitant, of tot een grote afwijking van het woonbeleid. Door 17 woningen onder de NHG-grens aan te kunnen bieden sluiten we ruimschoots aan bij de

1.b.1 Met het gewijzigde programma is er ruimte om de bovenwijkse plankosten te verhalen.

In het verleden zijn de gebruikelijk bovenwijkse plankosten niet verhaald op de exploitant. De reden hiervoor was een tegemoetkoming aan de exploitant om het plan beter haalbaar te maken. Gezien de nieuwe ruimte die geboden wordt met de wijziging van het programma is deze tegemoetkoming niet meer aan de orde en kunnen de bovenwijkse plankosten toch verhaald worden.

1.c.1 Door het toepassen van een zelfbewoningsplicht wordt het speculeren met de woningen in dit project voorkomen.

Exploitant is bereid om een zelfbewoningsplicht van vijf jaar op te leggen aan kopers van de woningen als tegemoetkoming voor het aanpassen van het programma. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de motie van de raad, en blijven de woningen beschikbaar binnen het middeldure segment.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Toekennen van dit verzoek kan leiden tot precedentwerking

Door de huidige ontwikkelingen in de markt voor bouwmaterialen is het voorstelbaar dat meer initiatiefnemers om financiële overwegingen een verzoek indienen tot aanpassing van het woningbouwprogramma. Specifiek in dit project is de monumentale status van de boerderij en de versnelde achteruitgang van het pand een belangrijke factor geweest om mee te gaan in het verzoek.

Financiën

De extra plankosten naar aanleiding van het verzoek worden door middel van de allonge verhaald op de exploitant.

Vervolg

Planning

n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
De initiatiefnemer zal de omgeving informeren over de werkzaamheden in het project.

Evaluatie
n.v.t.