

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 06 oktober 2014

Onderwerp: Vaststelling: gemeente ontwikkelt zelf  
koopwoningen

Agendapunt:

## STATUS RAADSVORSTEL

1. Besloten werkvergadering van de gemeenteraad en gemeenteraad.
2. Instemmen met het zelf ontwikkelen van koopwoningen in het project Oppe Brik.
3. Instemmen met een voorbereidingskrediet van € 100.000,-, exclusief btw voor de opstalexplotatie van de koopwoningen.

### 1. Aanleiding

Het project Oppe Brik bevat 44 koopwoningen. De koopwoningen worden door de gemeente ontwikkeld en verkocht aan de kopers.

Daarvoor zijn twee belangrijke argumenten, namelijk:

- 1) alle woningen in het project Oppe Brik, ook de huurwoningen, hebben de duurzaamheidsambitie energie-nota-0-woning. De duurzaamheidsambitie reikt verder dan het Bouwbesluit. Bij de verkoop van alleen kavels, en dus geen eigen ontwikkeling door de gemeente, kan een koper zich beroepen op het Bouwbesluit en de duurzaamheidsambitie negeren. Dat heeft verstrekkende gevolgen voor de nutbedrijven, een koper kan een gasaansluiting eisen en dan komt alsnog een gasnet te liggen in de infrastructuur van Oppe Brik;
- 2) door een clustering van orde grootte 8 gelijktijdig te ontwikkelen koopwoningen, vraaggestuurd in samenwerking met de potentiële kopers, is het aanbestedingsvoordeel voor de koper. De Vrij-Op-Naam-prijs van de koopwoning wordt derhalve aangepast op basis van de aanbesteding, en is dus niet afhankelijk van de marktwaarde. Het aanbestedingsvoordeel komt niet ten voordele van de grondexploitatie. De gemeente is 100% eigenaar van de gronden en heeft een sluitende grondexploitatie, de gemeente hoeft geen winst te maken op de uitgifte van gronden en aanbestedingsvoordelen, anders dan met de opbrengsten van de kavels de grondexploitatie sluitend maken.

### 2. Uitgangssituatie en doelstelling

In het project Oppe Brik zijn vanaf het 1ste kwartaal 2015 kavels beschikbaar voor koopwoningen. De wijze waarop de kavels worden verkocht is het voorliggend Raadsvoorstel. De doelstelling is om alle 44 kavels zelf te ontwikkelen en te verkopen.

### 3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente is initiatiefnemer en ontwikkelt zelf de locatie in samenwerking met de partners LHB en WoonGoed 2-Duizend. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Met de ontwikkeling van de koopwoningen is de gemeente ook verantwoordelijk voor de opzet van de opstalexplotatie van de koopwoningen en de bijkomende kosten om de woningen te ontwikkelen.

#### 4. Toelichting

In het Stedenbouwkundig VO is rekening gehouden met 44 koopwoningen en 105 DAEB-gerelateerde huurwoningen te ontwikkelen door WoonGoed 2-Duizend.

De 44 koopwoningen betreffen:

- 6 starters koopwoningen
- 2 patio koopwoningen
- 18 tweekap koopwoningen
- 18 vrijstaande koopwoningen

De 44 koopwoningen ontwikkelen we in een tijdsbestek van zes jaren, gemiddeld zeven woningen per jaar. De koopwoningen ontwikkelen we per blok of cluster van kavels.

Hiervoor zijn een aantal mogelijkheden:

1. Projectontwikkelaars en (ontwikkende) bouwers ontwikkelen de kavels;
2. Kopers ontwikkelen zelf een woning;
3. Gemeente geeft zelf kavels uit, ontwikkelt en verkoopt aan de kopers;

##### Ad 1) Projectontwikkelaars i.c. (ontwikkende) bouwers ontwikkelen

In 2013 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met regionale en landelijke opererende projectontwikkelaars en (ontwikkende) bouwers. Uit de gesprekken kwam een beeld naar voren dat de marktpartijen niet bereid waren om te voldoen aan de gestelde voorwaarde dat er storting vooraf plaatsvindt naar rato van de opbrengstverwachting.

Tevens geven de marktpartijen aan:

- o Uitsluitend bereid zijn projectmatig te bouwen. Hierbij is de door de gemeente beoogde beeldkwaliteit niet gegarandeerd. Dit sluit bovendien niet aan bij de wens om vraaggestuurd samen met kopers te bouwen in dit plan;
- o Het bouwvolume van de koopwoningen te beperkt is. In combinatie met het bouwen van de woningen voor WoonGoed 2-Duizend is dit een voorwaarde;
- o De grondprijs (€ 160,- /m<sup>2</sup>, exclusief btw) moeilijk haalbaar is in relatie tot de kaveloppervlakte en de Vrij-Op-Naam-prijs (V.O.N.-prijs).

Conclusie.

In het project Oppe Brik zijn de projectontwikkelaars en (ontwikkende) bouwers geen partner.

##### Ad 2) De bouw kavels worden uitgegeven, kopers ontwikkelen zelf een woning

Een veel beproefd concept voor gemeenten is het uitgeven van bouwrijpe bouw kavels. Kopers kunnen binnen randvoorwaarden van Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan de woningen ontwikkelen.

De gemeente heeft echter een duurzaamheidsambitie van het ontwikkelen van energie-nota-0 woningen voor het gehele plan. De extra benodigde investeringen in de woningen om deze ambitie te halen kan voor een individuele koper een lastige opgave zijn; te complex, te kostbaar, realisatie problemen tijdens de bouw van de enkele woning etc... Tevens kan een koper de afwijkende zwaardere duurzaamheidsambitie van het Bouwbesluit juridisch aanvechten, waardoor alsnog een gasnet gerealiseerd moet worden in het project.

Conclusie.

Het hoge ambitieniveau van het ontwikkelen van energie-nota-0 woningen vergt een collectieve aansturing door de gemeente om de kwaliteit te borgen.

##### Ad 3) De gemeente ontwikkelt en verkoopt aan de kopers

In den lande hebben zich de afgelopen jaren voorbeelden voorgedaan waarbij gemeenten zelf het initiatief genomen hebben om zelf te ontwikkelen, o.a. in Volendam, Almere, Assen, en recentelijk ook Zwolle. Deze gemeenten hebben de projectontwikkelaars en (ontwikkende) bouwers niet als partner in de ontwikkelfase.

Daar waar gemeenten zelf de woningen ontwikkelen zijn de marges lager (Algemene Kosten, Winst & Risico; gemiddeld lager dan 4%) en komen de lagere stichtingskosten, mede op basis van de aanbesteding van de aanneemsom, ten gunste van de koper. Ook voor de gemeente is dat een belangrijk uitgangspunt om de koopwoningen zelf te ontwikkelen en te verkopen aan kopers. Het belang van de koper staat voorop, zodat de koper het financiële voordeel van lagere V.O.N.-prijs krijgt.

Voor de gemeente is aanvullend een belangrijk argument een sluitende grondexploitatie. We hoeven geen winst te maken op de uitgifte van gronden.

Wat betekent zelf ontwikkelen in de praktijk?

Het zelf ontwikkelen van woningen betekent dat wij opdracht geven aan de architect (constructeur en andere adviseurs) en alle daarbij behorende bijkomende (stichtings)kosten van een woning, de Opstalexploitatie.

De ontwerpfases van een woning, en de daarbij behorende kosten, betreffen Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) tot Bestek, op basis waarvan een aanbesteding zal worden gehouden.

Een architect krijgt opdracht op basis van de regels in het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig VO en het Beeldkwaliteitplan, geadviseerd door KuiperCompagnons.

Na het SO betrekken we kopers, en kunnen dan vraaggestuurd ontwikkelen.

In het Stedenbouwkundig VO hebben we rekening gehouden met 6 starterskoopwoningen. In het coalitieprogramma is specifiek aandacht voor het aantrekken en behouden van jongeren

Bij voldoende voorverkooppercentage besteden we de woningen aan. Een zo hoog mogelijk voorverkooppercentage (90%, liefst 100%) beperkt het risico van rente tijdens tijdelijke leegstand van een opgeleverde woning.

De definitieve aanneemsom bepaalt de uiteindelijke stichtingskosten van de woningen. Dit is de V.O.N.-prijs voor de koper.

Om het risico voor de gemeente te beperken gaat de aannemer een realiseringsovereenkomst aan met de koper en is de gemeente gevrijwaard van aansprakelijkheid. In de praktijk heet dat SWK- of Woningborg-verlegd (SWK = Stichting Waarborgfonds Koopwoningen of via Woningborg).

Zelfbouw én energie-nota-0-woningen.

Het zelf ontwikkelen van energie-nota-0-woningen is de duurzaamheidsambitie voor het project Oppe Brik. Energie-nota-0 betekent ook letterlijk géén energierekening behoudens de kosten van vastrecht voor de elektra-aansluiting.

Op het gebied van duurzaamheid & milieu zijn verschillende methodes ontwikkeld en in gebruik. De GEN Methodiek (Gebieden Energie Neutraal Methodiek) spreekt aan omdat het aansluit op de ontwikkeling van energie-nota-0 gebiedsontwikkelingen. In combinatie met het Energiebureau hebben we een ambitiekaart ontwikkeld.

Ook WoonGoed 2-Duizend heeft voor de huurwoningen in het plan energie-nota-0 woningen als ambitie gedefinieerd.

De investeringen in energie-nota-0 maatregelen aan woningen worden terugverdiend met (lagere) toekomstbestendige woonlasten. Die zijn immers niet meer gevoelig voor tariefswijziging van elektra. Door zelf de woningen te ontwikkelen verwachten we de investeringen te beperken.

Conclusie.

Het hoge ambitieniveau van het ontwikkelen van energie-nota-0 woning vergt een collectieve aansturing door de gemeente om de kwaliteit te borgen. Aanbestedingsvoordelen zijn in het belang van de koper, zodat de koper lagere stichtingskosten krijgt.

#### VROM startersleningen gemeente Beesel

De verordening VROM Starterslening gemeente Beesel is vastgesteld op 24 juni 2013 en in werking getreden op 5 oktober 2013. Een belangrijke voorwaarde in de verordening is de maximale koopsom, namelijk € 173.000,-.

Bij de ontwikkeling van de 6 starters koopwoningen in het project Oppe Brik zijn de kosten van de duurzaamheidsambitie geraamd op € 25.000,- inclusief btw per woning. De koopsom van de woning komt dan hoger uit dan de maximale koopsom van € 173.000,- volgens de verordening VROM startersleningen gemeente Beesel. Om starters binnen dit project in aanmerking te laten komen voor de starterslening moet de gemeenteraad voor de 6 starters koopwoningen de verordening aanpassen. De koopsom in de verordening moet opgehoogd worden met € 25.000,- voor de woningen die binnen dit project vallen. De voorbeeldverordening van SVn kent de mogelijkheid voor een specifieke regeling die betrekking heeft op een bepaald project. De nieuwe concept verordening leggen we met een apart bestuurlijk behandelvoorstel aan u voor.

Er is overleg geweest met SVn. SVn geeft aan dat een verhoging van de koopsom kan binnen de voorwaarden van de NHG (< € 250.000,-). De Provincie Limburg volgt de gemeente in deze en SVn toetst het inkomen. De Provincie Limburg heeft ook een Duurzaamheidslening (met andere voorwaarden en een andere looptijd), passend bij nieuwbouwwoningen. Met SVn en Provincie Limburg is afgestemd dat een koper geen stapeling van leningen kan krijgen, dus niet de Starterslening van de gemeente Beesel én de Duurzaamheidslening van de Provincie Limburg.

#### Risicoanalyse.

Om de risico's van het zelf ontwikkelen van de koopwoningen te beperken, nemen we de volgende maatregelen:

- o Door vraaggestuurd te ontwikkelen leveren we veel meer maatwerk aan de potentiële kopers;
- o De omvang van een cluster van koopwoningen blijft beperkt tot ca. 8 woningen in één keer ontwikkelen. Door de cluster van koopwoningen beperkt te houden en te spreiden over een aantal jaren is het risico van vermarkten van de koopwoningen in de tijd beperkt.
- o Door het voorverkooppercentage te stellen op 90%, zullen we incidenteel bij de aanbesteding tijdelijk een woning niet verkopen. De koopwoning blijft dan tijdelijk in eigendom van de gemeente. Dit kan gevolgen hebben voor de rente op de niet ontvangen bouwtermijnen en de grondverkoop.

We stellen voor om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- excl. btw voor gemiddeld de 1ste cluster van koopwoningen, betreffende de 6 starters koopwoningen en de tweekap koopwoningen aan de Greswarenstraat, waarvan de bouwkvavels naar verwachting in het 1ste kwartaal 2015 worden uitgegeven. De cluster van 8 woningen ontwikkelen we in één keer vraaggestuurd voor de kopers.

De verrekening van de gemaakte bijkomende kosten in de opstalexploitatie evenals de verrekening van de kavelprijs, inclusief rente, vindt plaats op het moment dat de bouwkvavel notarieel passeert.

- a. Financieel  
Benodigd krediet voor het zelf ontwikkelen van de koopwoningen is € 100.000,- exclusief btw, en betreft de bijkomende kosten in de opstalexploitatie als architectkosten, reclame, leges etc..
- b. Juridisch  
In het project is het Bestemmingsplan juridisch afgedicht. Met de kopers worden juridisch overeenkomsten gesloten als een optieovereenkomst, reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst. Voor de juridische component wordt de gemeente ondersteunt door het advocatenkantoor Boels Zanders.
- c. Risico's  
Risico's betreffen het voorverkooppercentage van de koopwoningen en het uitvoeringsrisico. Gestreeft wordt naar een voorverkooppercentage van 100%, bij 90% is het risico het tijdelijk rente-risico van een onverkochte woning na oplevering van de koopwoning. Om het uitvoeringsrisico niet bij de gemeente neer te leggen, wordt de realiseringsovereenkomst met Woningborg of SWK gesloten tussen de koper en de aannemer, waarbij het risico van het bouwen van de koopwoning wordt verlegd naar de aannemer.

## 5. Toekomstvisie

Levende gemeenschap Ideale en onderscheidende samenleving	De gemeente onderscheidt zich hiermee omdat de ontwikkeling en realisatie van het project in eigen hand wordt gehouden, zowel de grondexploitatie als de opstalexploitatie van de koopwoningen
Duurzame woon- en werkgemeente	De gemeente streeft naar een ambitieniveau energie-nota-0-woningen. In het project zijn ook 10 werk-woonunits en 1 werk-woonvilla opgenomen, waarbij voor de (bedrijfs)woningen ook het ambitieniveau geldt.
Gemeente samen met inwoners	De gemeente heeft heeft bij de voortgang van het project en specifieke onderdelen als de marketing en naamgeving, het kernoverleg Offenbeek betrokken.
Samenwerkende gemeente	De gemeente werkt samen met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen en woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend. Daarnaast is de Provincie Limburg een belangrijke partner.

## 6. Voorstel

- Instemmen met het zelf ontwikkelen van koopwoningen in het project Oppe Brik.
- Instemmen met een voorbereidingskrediet van € 100.000,-, exclusief btw voor de opstalexploitatie van de koopwoningen.
- Instemmen met het verhogen van de koopsom van de VROM starterslening van de gemeente Beesel met € 25.000,- voor de 6 starters koopwoningen in het project Oppe Brik

Reuver, 23 september 2014

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,  
R.R.M. Halfman

burgemeester,  
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2014

griffier,  
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,  
P. Dassen-Housen