

Advies aan het college

Opsteller

Jonkers, Marco

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 02 apr 2024

Kenmerk

Z.21.344042 / D.24.1738070

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verkoop meer-onder-een-kap woningen

Onderwerp

Drie-onder-een kap woningen de Eide 1b Tjalleberd

Voorgesteld besluit

1. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan voor de Eide fase 1b vast te stellen. (bijlage 1)
2. De verkoopprocedure en kavelprijzen voor de drie-onder-een kap kavels vast te stellen.

Definitief besluit**Inleiding**

Binnen het plan de Eide 1b zijn begin 2023 de vrijstaande kavels in de verkoop gegaan. Voor het restant van de kavels dient nog een plan te worden gemaakt om deze uit te geven. Het gaat dan om 3 blokjes twee-onder-een kap woningen. Deze zijn in het vorige besluit buiten beschouwing gelaten na verzoek van het plaatselijk belang om ook kleinere koopwoningen te realiseren. Met dit besluit kan fase 1b van de Eide worden afgesloten en in ontwikkeling worden gebracht.

Beoogd effect

Het toevoegen en verkopen van meer en betaalbaardere woningen aan het dorp Tjalleberd.

Argumenten**1.1 Meer betaalbare woningbouw**

In het originele plan is ruimte voor 6 woningen in het vrije segment. Door het omzetten van deze kavels naar drie-onder-een-kap woningen komen meer betaalbare koopwoningen beschikbaar. Meer

betaalbaarheid past binnen de eisen in de nieuwe woonvisie.

1.2 Tegemoet komen aan verzoek van het dorp

De omzetting is voorgesteld door het plaatselijk belang van Tjalleberd. Er wordt aangegeven dat er veel behoefte is aan goedkope koopwoningen voor de jeugd uit het dorp. Door deze wijziging sluiten we aan bij de woonwensen van de betrokken bewoners.

1.3 De aanpassing kan binnen de kaders van het bestemmingsplan

De bestemming wonen-2 biedt ruimte voor meer onder een kap woningen, daaronder valt ook drie-onder-een-kap bouwen. Verder worden er in het bestemmingsplan geen juridische bindende aantallen genoemd voor de woningen, 3 woningen toevoegen kan dus binnen de regels.

2.1 de grondprijzen zijn marktconform

Twee lokale makelaars hebben in juli van 2022 de grondwaarden van de Eide fase 1b getaxeerd. Hierin zijn ook de meer-onder-een-kap kavels meegenomen in een advies. Met een grondprijs van €215,- inclusief btw. sluiten we aan op de andere kavels die nog in de verkoop staan. Het gemeenschappelijke achterpad wordt aan de ontwikkelaar meeverkocht en wordt mandelig eigendom. De kavelverdeling staat vast en is te zien in bijlage 2. De verkoopprijs van het geheel wordt bepaald op € 466.335,- incl. btw. voor in totaal 2169 m².

2.2 De aanpassingen van het plan passen binnen de GREX

De aanpassing van het plan heeft geen negatieve effecten op de GREX. De geraamde opbrengsten van de 6 twee-onder-een-kap kavels ligt lager dan de voorgestelde verkoopprijs.

2.3 De woningen worden aangeboden conform het uitgiftebeleid

De kavels inclusief bouwrecht zullen worden verkocht aan een aannemer/ontwikkelaar via een aanbesteding. Er zal een didam-publicatie worden gedaan waarbij de verkoopprijs voor de grond vast staat. Het bouwbesluit, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Eide zijn de andere kaders voor de ontwikkelaar. De geïnteresseerden moeten zich inschrijven met een casco vrij op naam prijs voor iedere woning. De gunning zal plaatsvinden aan de partij met de laagste gemiddelde vrij op naam prijs.

Risico's of kanttekeningen

2.1 De kwaliteit van de woningen komt in het geding

Doordat er geen verdere kwaliteitseisen zijn en gunning plaatsvindt op basis van laagste vrij op naam prijs, kan de kwaliteit van woningen in het geding komen. De verwachting is dat het geldende bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan het bouwbesluit en andere wettelijke verplichtingen een voldoende kader bieden. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen zal hier extra aandacht voor zijn.

Communicatie

Afgestemd met adviseur communicatie: Suzan IJdema.

Na besluit zal het plaatselijk belang op de hoogte worden gebracht via de mail. Daarnaast zullen geïnteresseerde ontwikkelaar, die zich al gemeld hebben, een uitnodiging ontvangen om in te schrijven op publicatie voor verkoop.

Financiën

Afgestemd met adviseur financiën: Sibrand Altenburg.

Met de aanpassing van het plan is reeds rekening gehouden bij de actualisatie van de grexen in het kader van de jaarrekening 2023. De voorgestelde verkoopprijs is in lijn met de opbrengsten die in de

grondexploitatie geraamd zijn (een plus van € 13k).

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

De aanpassing aan het plan is besproken met collega's van stedenbouw en juridische planologie. Vanuit beiden is akkoord gegeven op de gekozen route.

Bijlagen

Bijlage 1: aangepast stedenbouwkundig ontwerp de eiden fase 1b

Bijlage 2: kavelpaspoorten drie-onder-een-kap