B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-021358

Datum b&w-vergadering:
7 maart 2023

Onderwerp:
Julianaweide Heteren, verzoek tot aanpassing woningcategorieën

Te nemen besluit:

1. Het verzoek van Veluwezoom Verkerk van 27 september 2022 tot aanpassing van de verkoopprijzen af te wijzen.

Team/ behandelend ambtenaar:
TSP / Cecile Derks

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:
ja ter info

Betrokkenen bij advies extern:
-

Betrokkenen bij advies intern:
TSP / ambtelijk opdrachtgever
TSP / juridisch adviseur

TIC:
Ja

Bijlagen voor B&W:
-

Bijlagen voor raad:
Collegevoorstel d.d. 07-03-2023 Julianaweide Heteren, verzoek tot aanpassing woning categorieën

Te nemen besluit

1. Het verzoek van Veluwezoom Verkerk van 27 september 2022 tot aanpassing van de verkoopprijzen af te wijzen.

Inleiding

Op 15 november 2021 is met Veluwezoom Verkerk (hierna exploitant) een exploitatieovereenkomst gesloten om te komen tot de realisering van 54 woningen aan de Flessestraat in Heteren. Het bestemmingsplan is op 24 mei 2022 vastgesteld. De exploitant heeft in juli 2022 een verzoek aangekondigd om medewerking te verlenen aan de aanpassing van het overeengekomen woningbouwprogramma als gevolg van stijgende bouwkosten.
In september is een schriftelijk verzoek ontvangen van exploitant. In dit verzoek vragen zij om de bandbreedte van de afgesproken woningbouwcategorieën te indexeren. Voornaamste reden voor dit verzoek zijn de stijgende bouwkosten als gevolg van de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne. Uitvoering van het verzoek zou er toe hebben geleid dat 10 hoekwoningen niet meer binnen de afgesproken categorie gebouwd konden worden. Hierop zijn ambtelijk verduidelijkende vragen gesteld hetgeen heeft geleid tot dit voorstel om het verzoek af te wijzen.

Aangezien de exploitant een afwijzing van hun verzoek voorzag en zij de voortgang van het project niet wilden vertragen, hebben zij besloten om op 23 februari j.l. te starten met de (voor)verkoop van de woningen.

Beoogd resultaat

Met het besluit wordt een definitief standpunt ingenomen over het verzoek.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De gemaakte afspraken worden gerespecteerd

Uitvoering van het voorstel tot prijsaanpassing van de woningen zou betekenen dat 10 hoekwoningen niet meer in de afgesproken prijscategorie zouden vallen. Dit is op 30 januari 2023 per mail aangekondigd aan de raad.
Het college hecht echter veel waarde aan het realiseren van het woningbouwprogramma, zoals dat is vastgelegd en dat past binnen de raadskaders. Er zal daarom niet worden afgeweken van de in de exploitatie-overeenkomst gemaakte afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma.

Huur

Woningtype	**Sociale huur** tot liberalisatiegrens (2021: € 752,33)	**Middenhuur** Aantal van liberalisatiegrens tot € 1.000,-	**Dure huur (vrije sector)** Vanaf € 1.000,-
appartement	19		
eengezinswoningen	4		
Totaal	23		

Koop

Woningtype	**Goedkoop (sociaal)** Aantal tot € 200.000	**Middelduur laag** Aantal tussen € 200.000 en € 325.000	**Duur** Aantal boven € 325.000,-
eengezinswoningen		21	10
Totaal		21	10

Tabel woningbouwprogramma (exploitatieovereenkomst)

1.2 De financiële onhaalbaarheid is onvoldoende onderbouwd

Na het indienen van het verzoek is er op ambtelijk verzoek een nadere toelichting gevraagd en hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden om de noodzaak tot aanpassing van de verkoopprijzen voor dit project beter te duiden.
De exploitant heeft niet voldoende aannemelijk kunnen maken dat de haalbaarheid van dit plan dusdanig onder druk staat dat de indexering van de verkoopprijzen noodzakelijk is voor de uitvoering.

Kanttekeningen en onderbouwing

-

Financiën

Het project is volledig kostenverhaal. Aangezien er geen aanpassing plaatsvindt van de uitgangspunten zoals gesteld in de exploitatieovereenkomst zullen ook betrekking tot de financiën geen wijzigingen plaatsvinden.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente heeft planologisch medewerking verleend aan dit project om te bewerkstelligen dat er woningen gebouwd worden. Met dit besluit en de daarbij opgemerkte kanttekeningen zal de ontwikkelaar op korte termijn overgaan tot afronding van het inrichtingsplan en bij een voorverkoop van 70% van de woningen overgaan tot realisatie van het plan.

Overige relevante informatie:

Ontwikkelaar is bereid om een zelfbewoningsplicht op te leggen.

Er is in de met exploitant destijds gesloten exploitatieovereenkomst niet opgenomen dat een zelfbewoningsplicht dient te worden opgelegd. Omdat een aantal woningen (in de categorie midddenduur-laag) mogelijk onder de huidige marktwaarde verkocht zullen worden, zal de exploitant een zelfbewoningsplicht op leggen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen door beleggers verhuurd zullen worden.

De gemeente denkt mee in het optimaliseren van het inrichtingsplan

De gemeente is zich bewust van de huidige marktomstandigheden en de kostenstijging waarmee de exploitant te maken heeft. Omdat de ontwikkelaar bereid is om een zelfbewoningsplicht op te leggen, zullen we meedenken over een optimalisering van de inrichting van het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat we binnen de kaders van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan blijven.

Het verzoek van exploitant heeft geleid tot vertraging in de verkoop van de woningen

De in de huidige exploitatieovereenkomst opgenomen termijn van start bouw is niet meer realistisch. Derhalve adviseren we de termijn voor start verkoop en daarmee samenhangend voor aanvang bouw met 3 maanden op te schuiven en exploitant hier niet voor in gebreke te stellen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

-

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is niet aan de orde bij dit onderwerp.

Vervolg

Planning
De exploitant is op 27 februari j.l. gestart met de verkoop van de woningen.
Realisatie vindt plaats bij een voorverkoop van 70% van de woningen.

Communicatie
De portefeuillehouder heeft de raad via de griffie op 30 januari geïnformeerd over het verzoek van exploitant en aangegeven dat zij na collegebesluitvorming nader zullen worden geïnformeerd. Dit zal via een TIC plaatsvinden.

Evaluatie
n.v.t.