

Informatienota voor de raad

Datum 26 oktober 2021

Onderwerp	Beantwoording art. 45 vragen Swollwacht, SP en CDA bijzondere voorwaarden Nieuwbouwprojecten
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder

Informant H. Post /G. Koelewijn
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement/ Ruimte & Economie
Telefoon (038) 498 4264/ (038) 498 2089
Email H.Post@zwolle.nl / G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen Art. 45 vragen bijzondere voorwaarden nieuwbouwprojecten

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de art. 45 vragen van de fracties Swollwacht, SP en CDA bijzondere voorwaarden nieuwbouwprojecten.

Datum 26 oktober 2021

Toelichting op het voorstel

Door de fractie van Swollwacht, SP en CDA zijn vragen gesteld over de voorwaarden bij nieuwbouwprojecten in Breezicht Noord. De volgende vragen zijn gesteld:

1. Is het College bekend met het project Breezicht Noord?

Ja.

2. Kent het College de begeleidende tekst in de werving: "Op basis van de online verstrekte 'concept' stukken en indicatieve (bandbreedte-) prijzen"?

Het college heeft er kennis van genomen. Deze tekst is opgenomen in een elektronische nieuwsbrief van de projectontwikkelaar voor geïnteresseerden in de koop van een woning in Breezicht. In de nieuwsbrief werd de pré sale van een aantal woningen in Breezicht Noord aangekondigd. Een pré sale is een voorinschrijving waarbij geïnteresseerden de mogelijkheid hebben om zich in te schrijven voor één of meerdere woningen van hun voorkeur. Met de informatie uit de pré sale weet de projectontwikkelaar ongeveer hoeveel belangstelling er is voor de woningen. Op basis daarvan wordt een bouwplanning opgesteld.

Op het moment van de pré sale zijn nog niet alle details bekend. De genoemde 'concept stukken' betreffen de voorlopige plannen voor de woningen, zoals het Voorlopig Ontwerp dat mede op basis van de resultaten van de pré sale uitgewerkt wordt tot een Definitief Ontwerp. Tijdens de pré sale had de besluitvorming over de jaarlijkse indexering prijssegmenten nog niet plaatsgevonden en daarom werden door de projectontwikkelaar indicatieve (bandbreedte) prijzen genoemd in de nieuwsbrief. De jaarlijkse indexering prijssegmenten ligt op 1 november ter besluitvorming aan uw raad voor. De ontwikkelaar houdt zich bij de verkoop van de woningen aan het vastgestelde gemeentelijke beleid.

3. Wat betekent dit voor de starter, die zijn financiering rond moet krijgen? Deze voorwaarden lijken ons niet concreet genoeg. Hoe ziet het College dit?

Het betreft hier een pré sale. Wanneer de daadwerkelijke verkoop start zijn alle voorwaarden en prijzen helder en transparant en weet de koper exact onder welke voorwaarden de woning verkocht wordt. De daadwerkelijke verkoop start in november. Dan wordt ook de definitieve VON prijs per woning bekend gemaakt.

4. Indien een starter wordt ingeloot, tekent hij/zij een reserveringsovereenkomst waar direct 500,00 euro voor betaald moet worden. Navraag leert dat de bandbreedte nog steeds van toepassing is op moment van tekenen van de reserveringsovereenkomst. De (mogelijke) koper weet dan nog niet de definitieve prijs van zijn woning. Indien de koper zijn financiering niet rond krijgt, omdat deze hoger wordt dan verwacht, of om andere reden moet afzien van de woning,

Datum

26 oktober 2021

is de koper de 500,00 euro kwijt. De projectontwikkelaar raakt zijn goedkope woningen wel kwijt. Voorbeeld: afgelopen week project in Breezicht waren 36 goedkope woningen en 800 inschrijvingen! Vindt het College het vragen van 500,00 reserveringskosten gerechtvaardigd in de huidige markt en kan zij hierop sturen?

Nee, het college vindt dit niet gerechtvaardigd. Hoewel het de ontwikkelaar juridisch vrij staat om een inschrijvergoeding te vragen is het college van mening dat een inschrijvergoeding geen belemmering mag vormen voor een starter om zich in te schrijven voor een woning. Wij hebben de projectontwikkelaar dan ook opgeroepen om deze inschrijvergoeding niet van toepassing te laten zijn op de woningen in het goedkope en middendure segment. De projectontwikkelaar heeft laten weten dat het niet de bedoeling was om voor deze woningen in het goedkope en middendure segment een inschrijvergoeding te vragen. De inschrijvergoeding voor dit type woningen wordt ingetrokken waarmee het voor de starter geen consequenties meer heeft.

5. Weet een koper wat hij koopt en tegen welke prijs in Breezicht Noord? Wij hebben daar zorg over. Kan het College sturen of afspraken maken met projectontwikkelaars die dit soort voorwaarden opneemt in hun brochure?

Ja, een koper weet wat hij koopt en tegen welke prijs. Het vastgestelde woningbouwprogramma uit het ontwikkelplan Breezicht Noord is is leidend. Als uitwerking van het ontwikkelplan wordt door projectontwikkelaars een woningbouwplan ontwikkeld. Op basis van deze plannen voeren we gesprekken met projectontwikkelaars en maken we grondprijsafspraken. Die worden vastgelegd in een verkoopovereenkomst voor de grond. De definitieve hoogte van de VON waarde wordt daarin opgenomen.

In de huidige woningmarkt lopen we wel tegen dilemma's aan bij het uitwerken van het ontwikkelplan. In de recente nota 'Breezicht Noord en 30-40-30 programmering' hebben we u daar over geïnformeerd.

6. Is er sowieso sprake van algemene afspraken met projectontwikkelaars en het aanbod van woningen en bijhorende kosten?

Ja, als gemeente werken we samen met partners dagelijks aan het bouwen van woningen in Zwolle. Basis hiervoor ligt in de Ontwikkelstrategie Wonen. Daarin is een werkwijze opgenomen 'hoe' wij met elkaar de woonopgave in Zwolle realiseren. De samenwerking tussen overheid, marktpartijen en woningcorporaties om de woonopgaves waar te maken is nog belangrijker geworden. In de Ontwikkelstrategie Wonen hebben we onder andere spelregels afgesproken om te werken aan een inclusieve stad waar er voor iedereen een plek is om te wonen. Dit vormt de basis van waaruit we werken in de diverse gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd staat de woningmarkt onder druk met een historisch woningtekort in heel het land. Lokaal voelen we de impact van deze wooncrisis, ook in Breezicht Noord. Daarover heeft

Datum

26 oktober 2021

u onlangs de nota 'Breezicht Noord en 30-40-30 programmering' ontvangen. Onze partners onderschrijven de noodzaak om te doen wat kan om te zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in Zwolle. We werken aanvullende maatregelen en voorstellen uit in een brede vervolgaanpak betaalbaar wonen (in de recente nota's 'Breezicht Noord en 30-40-30 programmering' en 'Huisvestingsverordening en opkoopbescherming' toegelicht).

7. De fractie van Swollwacht is van mening dat dit, hoewel juridisch mogelijk kloppend, voor startende kopers in ieder geval geen aanmoedigende en plezierige werkwijze is: Wat vindt het College ervan en ziet zij kans hierop te sturen?

Het college deelt de mening dat het bij aankoop van een woning helder moet zijn voor de koper onder welke voorwaarden en tegen welke prijs de woning aangekocht wordt. Ten aanzien van de inschrijfvergoeding heeft het college er op gestuurd om deze niet van toepassing te laten zijn op de woningen in het middeldure en goedkope segment. Dank voor uw oplettendheid hier in.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer