

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Bathmense Enk fase3- VON-prijzen woningen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-12-2023
Notanummer	: 2023-1169
Datum	: 19-12-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2023-1169-bijlage-Brief Ontwikkelcombinatie Bathmense Enk B.V.15-12-2023.docx

Parafering

12-12-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling12-12-2023: Wethouder

Agendering

* 13-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 14-12-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

Besluit

1. In te stemmen met het gegeven dat de grondslag van artikel 4.1 (de instandhoudingstermijn van 10 jaar om sociale koopwoningen voor de doelgroep beschikbaar te houden) van de Doelgroepenverordening Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019 is komen te vervallen en deze regels niet van toepassing zijn
2. In te stemmen met een wijziging van de VON-prijzen conform gevraagd door ontwikkelende partijen (Nebra en Le Clercq) en hiermee af te wijken van art. 3.12 uit de anterieure overeenkomst "Bathmense enk fase 3", d.d. 24-09-2018
3. In te stemmen met bijgevoegde brief als bevestiging van de beslispunten onder 1 en 2

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In 2018 is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen (Nebra en Le Clercq hierna genoemd Ontwikkelcombinatie). In het bouwplan worden 123 woningen gerealiseerd waarvan de meeste woningen inmiddels gebouwd zijn of in aanbouw zijn. Het laatste deel van de ontwikkeling bestaat uit 2 erven langs de Deventerweg met hierin 16 sociale koopwoningen, 6 middeldure -dure koopwoningen en 3 vrije kavels. De Ontwikkelcombinatie heeft de laatste woningen in De Erven langs de Deventerweg in de verkoop gebracht. Het gaat om woningen in de sociale koop en betaalbare koopwoningen.

Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 blijkt dat gemeenten geen publiekrechtelijke grondslag hebben om sociale koopwoningen toe te wijzen aan een doelgroep. In Deventer betekent dit dat het deel van de doelgroepenverordening dat toeziet op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een inkomensdoelgroep, én het deel dat toeziet op de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen, niet meer handhaafbaar is. Vanwege het gegeven dat kopers van sociale koopwoningen problemen ervaren bij de financiering van deze woningen heeft de Ontwikkelcombinatie verzocht om hiervan af te mogen wijken.

In de anterieure overeenkomst 2018 zijn VON prijzen vastgelegd welke in 2021 met besluit van uw college zijn aangepast. De Ontwikkelcombinatie verzocht hiervan te mogen afwijken. Dit door de gestegen bouwkosten en veranderde situatie op de woningmarkt. De Ontwikkelcombinatie was in de veronderstelling dat ze hier al goedkeuring op hadden. Er was echter nog geen collegebesluit en het moet nog formeel bekrachtigd worden dat de verkoopprijzen akkoord zijn door een besluit van uw college. Vandaar dit voorstel.

De Ontwikkelcombinatie verzocht de volgende verandering van VON-prijzen:

- 8 sociale koopwoningen van € 180.000 naar € 225.000.
- 8 sociale koopwoningen van € 180.000 naar € 235.000
- 6 middeldure-dure koopwoningen van € 275.000 - € 325.000 naar maximaal € 355.000.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er komt een kwalitatieve toekomstbestendige wijk met een evenwichtig woningaanbod.

Er komen betaalbare en sociale koopwoningen op de markt. Waar veel behoefte aan is.

De ontwikkelcombinatie kan de woningen voor de beoogde doelgroepen realiseren.

De voortgang van de bouw loopt geen vertraging op.

De kopers van de sociale koopwoningen te vrijwaren van financiële, juridische en fiscale problemen zowel bij de aankoop van de woning als in de toekomst bij verkoop van de woning.

Kader

- * woonvisie 'Meer dan gewoon' 2018
- * anterieure overeenkomst "Bathmense enk fase 3", d.d. 24-09-2018.
- * bestemmingsplan Bathmense Enk fase 3
- * Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019.
- * collegebesluit afwijking VON-prijzen-BE3, d.d. 2021-10-05

Betrokken partijen en participatie

Met Ontwikkelcombinatie is dit besproken en zij kunnen instemmen met de inhoud van de voorgestelde wijziging.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

voor:

- * Kopers van sociale koopwoningen ervaren problemen bij de financiering van deze woningen indien niet ingestemd wordt met het voorstel.
- * Door de wijzigingen in bouwkosten en woningwaarde ten opzichte van het jaar 2018, waarop de afspraken zijn gemaakt, is het reëel dat er een bijstelling is van de "Vrij Op Naam" prijzen plaatsvindt.
- * Voor de sociale koopwoningen past de voorgestelde prijs bij de kwaliteit van de woningen en de hoeveelheid grond eigenaren hierbij krijgen.
- * Het is een zeer beperkte aanpassing van het totale programma dat door de ontwikkelcombinatie ter plaatse gerealiseerd wordt. Waarbij er een gedifferentieerd programma is gerealiseerd.
- * In 2023 worden woningen met een prijs van € 355.000,-- gezien als een betaalbare woning.
- * Willen graag dat er snel woningbouw gerealiseerd wordt. Dat is hier het geval.
- * de Ontwikkelcombinatie was in de veronderstelling dat de prijzen al akkoord waren. Vandaar dat ze gestart zijn met de verkoop. Indien niet ingestemd wordt met het voorstel weet de Ontwikkelcombinatie nog niet of ze nog kunnen realiseren.

tegen:

- * Verhoogde bouwkosten zijn het risico van de ontwikkelende partij.

Financiële consequenties en dekking

Geen.

Openbaarmaking en communicatie

Na instemmen met dit voorstel wordt de bijgevoegde brief aan de Ontwikkelcombinatie verzonden.

Aanpak en uitvoering

Na akkoord van uw college zal bijgevoegde brief worden verzonden en kunnen de woningen van de Erven verkocht worden en de woningen gerealiseerd.