

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	29 juni 2021
Zaaknummer	2247967
Vertrouwelijkheid	-
Portefeuillehouder	De heer J. Eijbersen wethouder
Onderwerp	Bredius – beantwoording motie HvBNM

Kennisnemen van

De beantwoording van de motie die luidt:

1. de grondgebonden woningen in de wijk Bredius uit te werken met een vloeroppervlak (GBO) van 100m² en
2. te onderzoeken of het mogelijk is om ook als kettingbeding op te nemen dat voor de grondgebonden woningen in de wijk Bredius gaat gelden dat mensen die een sociale huurwoning in onze gemeente achter laten, voorrang krijgen.

Inleiding

Op 16 juni 2021 is in de meningsvormende raad een motie ingebracht door HvNBM (bijlage a). Deze motie bestaat uit de 2 hierboven genoemde delen. Er is aangegeven beide te beantwoorden voor de besluitraad van 7 juli voor vaststelling bestemmingsplan. Hieronder de antwoorden.

Antwoord

1. de grondgebonden woningen in de wijk Bredius uit te werken met een vloeroppervlak (GBO) van 100m²

Grondexploitatie

Om de gebiedsontwikkeling Bredius voor elkaar te krijgen, voert de gemeente actief grondbeleid en daarmee de grondexploitatie. Gebiedsontwikkelingen hebben veelal een lange looptijd, van haalbaarheid tot uiteindelijke realisatie. In het begin stadium is veel onduidelijk en gaat dit gepaard met veel aannames, bijvoorbeeld over het programma, de inrichting van de openbare ruimte en het kwaliteitsniveau en de kosten en opbrengsten die hiermee samenhangen. Jaarlijks actualiseren we op basis van voortschrijdend inzicht de grondexploitatie en passen we de kosten en opbrengsten aan, waarbij het eindplaatje steeds duidelijker in beeld komt. Voor de grondexploitaties maken we een risicoanalyse om in kaart te brengen welke beheersmaatregelen mogelijk zijn en welke bandbreedte benodigd is om risico's op te vangen.

Woninggrootte

Ten opzichte van de vaststelling van de grondexploitatie 2 jaar geleden (met de jaarrekening 2019) zijn de geplande grondgebonden woningen vergroot in oppervlak (120 m² gebruikersoppervlakte (hierna: gbo)) en zijn de middelduur huurwoningen gelijkgetrokken in oppervlak.

Momenteel is rekening gehouden met 25 grondgebonden woningen met een gbo van 120 m² en 50 sociale- en 15 middeldure huurwoningen van 60 m².

Uw raad vraagt het oppervlak van de grondgebonden woning terug te brengen naar een kleiner oppervlak om bereikbaar te zijn voor de starters op de woningmarkt. Een lagere prijs helpt hierbij.

Dit heeft een financieel effect op de grondexploitatie van de Bredius. Zoals hierboven benoemd is in de risicoanalyse voor Bredius rekening gehouden met de onzekerheid over de grondopbrengsten. De tender is namelijk nog niet gegund.

Uitgezocht is wat de financiële impact is als we het oppervlak voor de grondgebonden woning verkleinen. Uw raad vraagt een uitwerking van woningen naar een oppervlakte van 100 m² gbo, waarbij dit getal ook wat meer mag zijn afhankelijk van de financiële impact op de grondexploitatie en de bandbreedte die er is in verband met de onzekerheid rondom de grondopbrengsten.

Een verkleining van de grondgebonden woningen naar een gebruiksoppervlakte van 100 m² gbo geeft een nadelig verschil in grondwaarde van € 525.000.

Totaal

De gehele ontwikkeling Bredius behelst een investering van meer dan 10 mln inclusief de aanleg van de sportonderdelen. De markt is momenteel onvoorspelbaar en overbelast.

Gelet op de financiële positie waarin GM zich bevindt wil het college het financiële risico beheersbaar houden. Het financiële effect van het verkleinen van oppervlak van de koopwoningen is relatief groot. Dit omdat de risico's met name worden afgedekt door de verkoop van 25 koopwoningen en er bijna niet te sturen is op de andere segmenten (50 sociale huur en 15 middel dure huur).

Met het oog op de projectrisico's acht het college het daarom verantwoord om terug te gaan naar een woning van 110m². Dit geeft een nadelig verschil van € 225.000.

Conclusie

Om de onzekerheden, die samenhangen met gebiedsontwikkeling, op te kunnen vangen binnen de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd en een bandbreedte gevormd om deze risico's op te kunnen vangen. De bandbreedte kan de lagere grondopbrengsten bij een oppervlak van 110m² opvangen. Dit komt neer op een VON prijs van circa € 440.000. Het college kan daarom akkoord gaan met grondgebonden woningen met maximaal 110m² gbo in de wijk Bredius. Het definitieve programma heeft ook te maken met de definitieve uitkomsten van de aanbesteding.

Het college omarmt de motie met dien verstande naar een oppervlakte van 110 m² gbo te gaan.

2. te onderzoeken of het mogelijk is om ook als kettingbeding op te nemen dat voor de grondgebonden woningen in de wijk Bredius gaat gelden dat mensen die een sociale huurwoning in onze gemeente achter laten, voorrang krijgen.

Eerdere motie (sept 2019)

Al eerder ontving u een raadsmededeling genaamd "Onderzoek privaatrechtelijk kettingbeding toewijzing aan specifieke doelgroepen". In de beantwoording werd geconcludeerd dat het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan inwoners uit de eigen gemeente binnen de Huisvestingsverordening Gooise Meren alleen mogelijk is (deels) bij eerste verhuur van de woningen.

Huidige motie

De huidige motie gaat over de toewijzing van de grondgebonden koopwoningen. Hiervoor is juridische advies ingewonnen bij een notaris. Dit advies is bijgesloten in de bijlage b. Conclusie in het advies is dat boven de zogenaamde verkoopprijs zoals bepaald in de gemeentelijke Huisvestingsverordening er sprake is van een vrije sectorwoning en dit instrument dan niet toepasbaar is.

Hiermee is het niet mogelijk dat mensen die een sociale huurwoning in onze gemeente achterlaten voorrang krijgen op de grondgebonden (vrije sector) koopwoningen in de Bredius. Het is wel mogelijk dit te vragen bij de 1^e bewoning maar het is niet af te dwingen. Wel is het mogelijk een bewoningsverplichting op te leggen en de 1^e bewoner te verplichten er 5 jaar zelf te wonen. Dit om een prijsopdrijvend effect te voorkomen.

Conclusie: het college constateert dat het gevraagde in de motie onuitvoerbaar is. Het is wel mogelijk om te vragen of mensen die een sociale huurwoning in onze gemeente achterlaten voorrang krijgen bij de 1^e bewoning, maar dit is niet af te dwingen. We gaan kijken hoe we dit op een goede manier kunnen bewerkstelligen bij de aanbesteding.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

M. Voorhorst
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage:

- a. Motie juni 2021 Bestemmingsplan Bredius
- b. Adviesmemo Notaris Moulijn