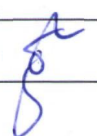


**Adviserende nota
aan het college van B&W**

Onderwerp: Aanpassing randvoorwaarden herontwikkeling Rustenburgsweg 13 Oldebroek				Bespreken	Akkoord
Portefeuillehouder:	Westerbroek	Status: Openbaar		b	b 
Overleg pfh.:	Ja				
Team:	Ruimte	Raad: Nee	Begr. wijz.: Nee	w LV	w 
Add. advies:					
Ext. advies:		OR: Nee	Kenmerk: 1002843	w	w
Steller:	Johan Dijkhuis	Datum: 17 mei 2018		w HW	w 
Paraaf TM				s	s 

Vergadering d.d.:	29 mei 2018	nummer:	8
Beslissing:	Conform voorstel		

Te nemen besluit

1. Als vervolg op het eerdere collegebesluit om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Rustenburgsweg 13, de initiatiefnemer mee te delen dat in principe medewerking wordt verleend aan de realisatie van zeven woningen in de prijsklasse tussen € 200.000,-- en € 300.000,--;
2. De initiatiefnemer van het collegebesluit op de hoogte brengen door middel van de bijgevoegde brief.

Aanleiding

Op 3 april jl. heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van 7 woningen aan de Rustenburgsweg 13 te Oldebroek. Uw college heeft daarbij aangegeven dat u de randvoorwaarden aangevuld wil hebben met een verkenning naar goedkopere woningen en andere categorieën woningen dan jongeren en ouderen. In de afgelopen periode zijn hierover gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. De conclusie is dat woningbouw in het goedkoopste segment op deze locatie niet haalbaar is. In dit voorstel wordt dit nader onderbouwd.

Beoogd effect

Indien uw college hiermee akkoord gaat wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, met als doel de sanering van de oude bedrijfsgebouwen (Golff supermarkt) en de nieuwbouw van drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen in het aangegeven segment.

Argumenten

- 1.1 *De verwervings- en herontwikkelingskosten bieden onvoldoende ruimte voor sociale woningbouw.*
De initiatiefnemer heeft de gronden gekocht in 2012. Achtergrond van de aankoop was de "Visie Oldebroek – Centrum 2030" op grond waarvan winkels in het centrum worden geconcentreerd en bedrijfsbestemmingen buiten de "zone winkelgebied" worden omgevormd tot wonen. Op grond hiervan is er een marktconforme prijs betaald voor een woningbouwlocatie. Daar komen de kosten van het bouw- en woonrijpmaken nog bij. Deze kosten bieden geen ruimte voor sociale woningbouw.
- 1.2 *De stijgende bouwkosten en duurzaamheidseisen zetten goedkope woningbouw onder druk.*
De bouwkosten zijn de afgelopen periode fors gestegen en zullen naar verwachting ook blijven stijgen. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden na 2018. Dit houdt in dat er gasloos gebouwd wordt en

nieuwe technieken toegepast worden. De initiatiefnemer geeft aan dat het op grond van deze twee argumenten niet mogelijk is om de op deze locatie onder € 200.000,- aan te bieden.

1.3 De bouw van woningen in dit prijssegment sluit aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek..

Volgens het in 2017 uitgevoerde woningmarktonderzoek richt de vraag zich de komende jaren in hoge mate op grondgebonden woningen en met name op middeldure tweekappers tussen € 200.000,- en € 300.000,- en een aanvullende vraag naar rijwoningen in het goedkope en middeldure segment. De door initiatiefnemer gepresenteerde plannen sluiten daar goed op aan.

1.4 Met de woningtypes en kwaliteit wordt ingespeeld op de marktvraag en wordt bijgedragen aan de doorstroming van de woningmarkt.

Er is vraag naar moderne duurzame woningen in het middensegment. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als voor seniorenwoningen. De kwaliteit en de locatie moeten kopers verleiden om de oude woning te verlaten en een nieuwe woning te kopen. De omvang van de kavels en de gunstige ligging nabij het centrum maken de woningen aantrekkelijk voor doorstromers. Het aangegeven prijssegment sluit aan bij deze doelgroep.

1.5 De vraagprijs is slechts voor een deel bepalend voor de aantrekkelijkheid van de woningen.

Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen is de vraagprijs van een woning niet meer doorslaggevend voor de aantrekkelijkheid van een woning. Steeds meer zullen de totale woonlasten, waaronder de hoogte van de energiekosten, bepalend zijn voor de aantrekkelijkheid van een woning. De woonlasten van een moderne energiezuinige woning kunnen lager uitvallen dan de woonlasten van een traditionele woning met een lagere koopprijs.

2.1 In de brief wordt extra aandacht gevraagd voor de onderbouwing van het woningtype en het prijssegment.

Hoewel op grond van de algemene beleidsuitgangspunten en bovenstaande overwegingen kan worden ingestemd met het gekozen woningtype en prijssegment, zal dit in de bestemmingsplantoelichting nader onderbouwd moeten worden. Daarbij zal ingegaan moeten worden op de gemeentelijke beleidsstukken en een marktvraaganalyse.

In de eerder verzonden brief aan de ontwikkelaar d.d. 4 april 2018 zijn de overige randvoorwaarden en het vervolgproces al opgenomen. Deze brief is een aanvulling en nuancering op die brief.

Kanttekeningen

1.1. Risico's van ontwikkelaars mogen niet afgewenteld worden op de gemeenschap.

Uitgangspunt is dat het risico van een (te) dure aankoop van gronden niet afgewenteld mag worden op de gemeenschap of dat beleidsuitgangspunten moeten wijken voor het financieel belang van projectontwikkelaars. Daarvan is in dit geval ook geen sprake. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de gemeentelijke centrum- en woonvisie. De gewenste woningbouw sluit aan op de marktvraag en gemeentelijke doelstellingen. De initiatiefnemer geeft ook aan dat het bedrijf de laatste jaren op verschillende locaties goedkope woningen heeft gerealiseerd en daar binnen haar mogelijkheden ook mee door wil blijven gaan. Op deze locatie is dat echter niet mogelijk. Er is dus geen sprake van een ongebreideld winstbejag of de afwenteling van risico's. De initiatiefnemer heeft overtuigend aangetoond dat in dit geval van woningbouw in het goedkoopste segment geen sprake kan zijn.

Financiën

Voor de behandeling van het verzoek, de bestemmingsplanprocedure en de voor de bouw noodzakelijke Omgevingsvergunning worden op de gebruikelijke wijze leges in rekening gebracht.

Communicatie

De initiatiefnemer dient in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan de buurt te informeren. Dit is als randvoorwaarde meegegeven in de eerder verzonden brief.

Vervolg

Binnen één jaar dient initiatiefnemer alle stukken voor de bestemmingsplanprocedure aan te leveren.

Bijlage(n)

1. BW20180529 bijlage 1 Concept-antwoordbrief Prijssegment Rustenburgsweg 13.

2. BW20180529 bijlage 2 Mailbericht van de initiatiefnemer Rustenburgsweg d.d. 1 mei 2018.
3. BW20180529 bijlage 3 Collegebesluit d.d. 3 april 2018 Principe verzoek Rustenburgsweg.
4. BW20180529 bijlage 4 Verzonden Antwoordbrief d.d. 4 april 2018.