

RAADSVOORSTEL



D20.006987

ZK19000707

DATUM	2 november 2020
AGENDAPUNT	2.03.03 en 3.06.03.
ONDERWERP	Aanpassen woningbouwprogrammering Lijsbeth Tijs
PORTEFEUILLEHOUDER	C. van de Pol
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Grondbedrijf
ZAAKNUMMER	ZK19000707

AANLEIDING Om de woningbouwbehoefte in Berkhout te onderzoeken is in het najaar van 2018 een enquête uitgezet onder alle adressen van Berkhout. Er zijn 81 reacties ontvangen en 50 reacties hebben aangegeven binnen 3 jaar een woning te willen kopen. Op basis van de uitslag van de enquête wordt dit voorstel voorgelegd.

Overeenkomstig de regels van de BBV dient de raad een grondexploitatiecomplex opnieuw vast te stellen als er grote planinhoudelijke wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen plaatsvinden.

KADER Raadsbesluit 11 juni 2007, opening grondexploitatie Lijsbeth Tijs
Jaarrekening 2019
Regionale woonprogrammering

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met het aanpassen van het woningbouwprogramma;
2. Het lager resultaat van ca. € 430.000 en daarmee een resultaat grondexploitatie van ca. € 2,5 miljoen vast te stellen en dit te verwerken in de Begroting.

BEOOGD RESULTAAT Gevolg geven aan de woningbouwbehoefte in Berkhout.

ONDERBOUWING 1. Aanpassen woningbouwprogramma plan Lijsbeth Tijs

In het najaar van 2018 is een enquête uitgezet om de woningbehoefte te peilen onder de bewoners van Berkhout. Door deze enquête is inzicht verkregen in de (gewijzigde) woonwensen voor Berkhout en de gewenste planning voor het ontwikkelen van de laatste fase in het plan Lijsbeth Tijs. Van de 81 reacties hebben 50 reacties aangegeven binnen 3 jaar interesse te hebben in een woning.

Eén van de vragen in de enquête is geweest naar welk woningtype de voorkeur uitgaat. In het onderstaande overzicht is de voorkeur aangegeven

- 33 x appartement = 25% van het totaal aangegeven woningtypes

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

- 17 x tussenwoning = 13% van het totaal aangegeven woningtypes
- 12 x hoek zonder garage = 9% van het totaal aangegeven woningtypes
- 21 x hoek met garage = 16% van het totaal aangegeven woningtypes
- 17 x 2¹ kap = 13% van het totaal aangegeven woningtypes
- 13 x vrijstaand = 10% van het totaal aangegeven woningtypes
- 19 x levensloop = 14% van het totaal aangegeven woningtypes

Totaal: 132 woningtypes aangegeven.

Het resultaat van de enquête geeft aan dat er vraag is naar goedkope appartementen. Een alternatief voor dit type appartementen zouden eengezinswoningen voor starters zijn. Wij hebben een voorkeur voor dit laatste en stellen voor om nu 10 te realiseren in het programma. Deze eengezinswoningen worden in dezelfde prijs categorie aangeboden als de appartementen (sociale koop) en hebben ten opzichte van de appartementen drie voordelen:

- De eengezinswoningen sluiten beter aan bij de rest van het woningprogramma;
- Een plan met starterseengezinswoningen leidt tot een RO-kruimelprocedure vanwege beperkte overschrijding van het aantal te realiseren woningen, terwijl een appartementengebouw leidt tot een uitgebreide bestemmingsplanprocedure;
- De eengezinswoningen kunnen de grondprijs van deze woningcategorie dragen, terwijl de appartementen als gevolg van hogere bouwkosten tot een extra financieel tekort leiden.

De 10 starterseengezinswoningen hebben een oppervlakte van circa 70 m² GO. Deze woningen voorzien in een grote behoefte en zijn in beperkte mate in de gemeente aanwezig. Om de woningen in de categorie goedkope koop te behouden, zullen de uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden beperkt. Er zal worden onderzocht of een antispeculatiebeding eveneens een bijdrage kan leveren om de starterseengezinswoningen voor de doelgroep beschikbaar te houden.

Een andere vraag in de enquête is of de voorkeur uitgaat naar een koopwoning of huurwoning. 27% van de reacties hebben de voorkeur voor een huurwoning en 73% van de reacties hebben de voorkeur voor een koopwoning.

In fase 1 en 2 zijn 18 huurwoningen gerealiseerd. In fase 3 zijn 6 woningen beoogd voor het Woningbedrijf. Het totaal aantal huurwoningen bedraagt daarmee 24 eenheden. Het totaal aantal gerealiseerde en te realiseren woningen in de fasen 1 tot en met 3 bedraagt 106. Daarmee zullen in het gehele project 22,5% huurwoningen worden gerealiseerd.

Mede op basis van de verdere uitslag van de enquête wordt voorgesteld akkoord te gaan met het volgende woningbouwprogramma van fase 3.

- 10x starterseengezinswoningen (goedkope koop)
- 4x tussenwoningen (sociale huur)
- 4x tussenwoningen (goedkope koop)
- 2x hoekwoningen sociale huur zonder garage

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

- 2x hoekwoningen met garage (middeldure koop)
- 4x levensloop bestendige woningen (middeldure koop)
- 4x 2¹ kapwoningen (dure koop)
- 4x vrijstaande woningen (dure koop / vrije kavel)

De verkaveling van dit woningbouwprogramma is als bijlage toegevoegd.

Met deze 34 woningen in fase 3 komt het totaal aantal woningen in plan Lijsbeth Tijs uit op 106 woningen. Bij aanvang van de grondexploitatie was uitgegaan van circa 100 woningen.

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met het aanpassen van het woningbouwprogramma.

2. Financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

In het uitgangspunt bij aanvang van de grondexploitatie Lijsbeth Tijs was uit gegaan van 29 woningen in fase 3 met voornamelijk woningen in het dure segment. Door de enquête is gebleken dat de vraag ook in het goedkope segment ligt. De grondprijs onder een goedkope en middeldure woning ligt lager dan de grondprijs onder het dure segment. De nu voorgestelde verkaveling bevat 34 woningen met een hoger percentage goedkope woningen. Ondanks het hoger aantal woningen is de grondopbrengst lager. Het verschil bedraagt op basis van de grondprijzen van de gemeente Koggenland, welke per woningtype voor 2020 zijn vastgesteld, circa € 430.000. Bij uitvoering van de voorgestelde verkaveling zal het resultaat van de grondexploitatie dan ook ca. € 430.000 lager worden. Op basis van de voorgestelde verkaveling zal het resultaat van de grondexploitatie circa € 2,5 miljoen zijn (prijsspeil 1-1-2020). In de jaarrekening 2019 was aangegeven dat het te verwachten resultaat circa € 2,9 miljoen.

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met een lager resultaat van de grondexploitatie.

KANTTEKENINGEN	Door een lager resultaat van de grondexploitatie, wordt de afdracht van Vennootschapsbelasting (VPB) ook lager. Het resultaat van de grondexploitatie komt bij afsluiten van de grondexploitatie in de Reserve Grondbedrijf.
FINANCIËN	De financiële gevolgen komen ten laste van de lopende grondexploitatie.
DUURZAAMHEID	Het plan Lijsbeth Tijs is in oorsprong ontwikkeld als een extra duurzame wijk. De projectmatige woningen van fase 1 en 2 zijn gasloos ontwikkeld, vooruitlopend op de nu wettelijke norm. Ook worden de particuliere bouwers gestimuleerd energiezuinige woningen te bouwen door het aanbieden van een duurzaamheidsbijdrage wanneer zij hun woning ontwerpen met minimaal EPC=0. Deze trend wordt doorgezet in fase 3. Echter gasloos is nu wettelijk en kan hierdoor geen vooruitlopende duurzame bijdrage meer zijn. Daarom is gezocht naar innovatieve ontwikkelingen in de woningbouw. Deze is gevonden in de woningen van NeroZero BV.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

De NeroZero woning is een woning waarbij gezondheid en een laagenergieverbruik hoog in het vaandel staan. Alle projectmatige woningen in fase 3 zullen gerealiseerd worden met EPC = 0. Deze woningen worden niet op een traditionele manier ontwikkeld, maar vanuit een gewenst binnenklimaat in de woning. Zo krijgt eerst de binnenzijde van de woning vorm en wordt later de schil er om een ontworpen. Daarnaast worden afspraken gemaakt rechtstreeks met fabrikanten van de benodigde installaties. Hierdoor ligt de verantwoordelijkheid bij de bron van de installaties. Garanties op de resultaten van de installaties worden gegeven voor 25 jaar. De woningen worden ruimhartig geventileerd, waardoor er een gezond binnenklimaat wordt bewerkstelligd.

NeroZero B.V. heeft aldus een concept ontwikkeld dat beter aansluit bij de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners dan de traditionele ontwikkelmethodes. Het ontwikkelen van een "deugdzaam" woning zoals NeroZero B.V. dit noemt. Wij zien voor deze wijze van ontwikkelen een goede toekomst, zowel voor koopwoningen als de huurwoningen van het Woningbedrijf.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN Het alternatief is vasthouden aan de huidige woningbouwprogrammering. Echter wordt hiermee de behoefte van Berkhout in veel mindere mate bediend.

PACT VAN
WESTFRIESLAND Duurzame woningen realiseren.
Voorzien in eigen woningbehoefte.

COMMUNICATIE De omwonenden worden geïnformeerd over de wijziging van de woningbouwprogrammering.

VERVOLG Nadat de raad besluit akkoord te gaan met dit voorstel zal de ontwikkeling van de woningen worden opgestart.

BIJLAGEN 1. Verkaveling fase 3.

Datum college: 22 september 2020

Burgemeester en wethouders van Koggenland.