

Advies aan het college

Opsteller

Westrik, Jan

Portefeuillehouder

Rolie Tromp

Vergadering van

College d.d. 04 feb 2025

Kenmerk

Z.21.338849 / D.25.1882018

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Koop/realisatieovereenkomsten de Singels Skoatterwâld - Zwanenburg, WoonFriesland, Accolade.

Onderwerp

Koop-realiseatieovereenkomsten t.b.v. ontwikkeling deelgebied de Singels in Skoatterwâld.

Voorgesteld besluit

1. De koop-/ realisatieovereenkomst (bijlage 1) met Stichting Accolade ten behoeve van de realisatie van 32 woningen conform de meerjarige prestatieafspraken (bijlage 2 en 3) in deelgebied de Singels in Skoatterwâld vast te stellen.
2. De koop-/ realisatieovereenkomst (bijlage 4) met Stichting WoonFriesland ten behoeve van de realisatie van 42 woningen conform de meerjarige prestatieafspraken (bijlage 3 en 5) in deelgebied de Singels in Skoatterwâld vast te stellen.
3. De koop-/ realisatieovereenkomst (bijlage 6) met Zwanenburg ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van 52 woningen conform de afspraken uit de bouwclaim (bijlage 7 en 8) in deelgebied de Singels in Skoatterwâld vast te stellen.
4. Het voornemen tot aangaan van de drie koop- en realisatieovereenkomsten publiceren conform het Didam-arrest (bijlage 9).

Definitief besluit**Inleiding**

De afronding van Skoatterwâld nadert. Op dit moment wordt flink ontwikkeld en gebouwd in deelgebied De Singels. Op basis van eerdere besluitvorming (Z.21.338849/D.24.1755478,) en in het verleden gemaakte afspraken met ontwikkelaars gaan Zwanenburg Projecten B.V., Accolade en WoonFriesland respectievelijk 52, 32 en 42 woningen toevoegen. In totaal worden 126 woningen toegevoegd. Het gaat hierbij om een mix van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.

In onderstaande afbeelding zijn de ontwikkellocaties weergegeven:



Voorliggend voorstel

Uw college wordt gevraagd om de bijgevoegde koop-/realisatieovereenkomsten vast te stellen en te ondertekenen. Na ondertekening kan worden gestart met de ontwikkeling. Accolade start in maart 2025. WoonFriesland en Zwanenburg starten in december 2025. De woningen die verkocht worden, worden naar verwachting eind 2025 en in de loop van 2026 in de verkoop worden gezet.

Beoogd effect

Bijdrage aan volkshuisvestelijke opgave

Met de realisatie van 74 sociale huurwoningen en 52 betaalbare koopwoningen in het middengebied en noordoost deel van het deelgebied de Singels in Skoatterwâld, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de Woonvisie (2023 – 2028) en de uitwerking daarvan in Heerenveen Groeit (2024).

Argumenten

Argumenten behorende bij beslispunt 1 t/m 3:

1. Woningbouwprogrammering sluit aan bij de Woonvisie (2023 – 2028) en het uitwerkingsdocument Heerenveen Groeit (2024)

In de Woonvisie (2023-2028) is als doel gesteld om tot 2030 2.000 woningen toe te voegen. Met de toevoeging van 74 sociale huurwoningen en 52 reguliere woningen wordt bijgedragen aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals opgenomen in uitvoeringsdocument Heerenveen Groeit (2024). Ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundig plan, voor dit deel van de wijk Skoatterwâld, bevat de nu voorliggende ontwikkeling meer sociale huur en betaalbare koop.

2. De ontwerpen voldoen aan de gestelde planologische en stedenbouwkundige eisen

Het ontwerp van de drie plannen past binnen het geldende omgevingsplan met bijbehorend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

3. De grondverkopen liggen in lijn van de grondexploitatie

Met de koop-/realisatieovereenkomsten wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 27 juni, Z.21.338849/D.24.1755478, inzake de aanpassing van de woningbouwprogrammering in het plandeel De Singels van de grondexploitatie Skoatterwald fase 3. Voor wat betreft de ontwikkelingen van Accolade en WoonFriesland ligt dit in lijn met de onderliggende grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van Zwanenburg ook, echter liggen de verkoopprijzen boven de provinciaal afgesproken betaalbaarheidsgrens (zie kanttekeningen).

4. Er wordt voldaan aan de meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en vooruit gelopen op het nog af te sluiten convenant

In de afgelopen jaren zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties (bijlage 2, 3 en 5). Deze ontwikkeling ligt in lijn met deze afspraken. Deze zullen nog nader worden geconcretiseerd in locaties, aantallen en randvoorwaarden middels een nog af te sluiten convenant.

5. De koop-/realisatieovereenkomst voldoet aan het grondbeleid van de gemeente Heerenveen

De afname van de percelen van de corporaties vindt plaats tegen een koopsom met jaarlijkse indexatie welke gebaseerd is op sociale huur zoals opgenomen in de vastgestelde nota grondprijzen van de gemeente Heerenveen.

6. Er wordt voldaan aan (een deel van) de bouwclaim van Zwanenburg ontwikkeling B.V (bijlage 7 en 8)

De afname van de 52 percelen van de ontwikkelaar welke met dit project zullen worden gerealiseerd, zullen in mindering worden gebracht op de bouwclaim. Hiermee resteert voor de Ontwikkelaar nog een bouwclaim van in totaal 19 woningen die binnen de kern Heerenveen mag worden gerealiseerd.

De afname van de percelen vindt conform afspraak plaats tegen betaling van 22,9% van de te realiseren VON prijs excl. omzetbelasting van de woningen.

Argumenten behorende bij beslispunt 4:

7. Het publiceren van het voornemen voldoet aan de vereisten binnen het Didam-arrest

De publicaties zullen na besluitvorming college, gedurende 20 kalenderdagen worden gepubliceerd. Wanneer een andere partij ook in staat denkt te zijn dit project te kunnen realiseren onder dezelfde voorwaarden, dan kan zij middels een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank.

Risico's

Kanttekeningen

Beslispunt 3:

3.1 De grondverkoop aan Zwanenburg past niet binnen de provinciaal afgesproken betaalbaarheidsgrens

In het raadsvoorstel van juni 2024, waarin de grondexploitatie geactualiseerd is, is uitgegaan van betaalbare woningen met een koppeling aan de NHG-grens, zoals benoemd in de Woonvisie (2023 – 2028). Inmiddels ligt landelijk de NHG-grens op € 450.000. en de betaalbaarheidsgrens ligt landelijk op € 405.000. De woningen van Zwanenburg vallen binnen de landelijke NHG-grens, met een verwachte prijsstelling tussen de € 350.000 en € 425.000. Maar mogelijk deels buiten de landelijke betaalbaarheidsgrens, afhankelijk van de definitieve prijsstelling.

Op provinciaal niveau is in Friesland afgesproken om de NHG-grens van enkele jaren terug, zijnde € 355.000,-- vast te houden en deze niet mee te laten stijgen.

Dit heeft tot gevolg dat de woningen van Zwanenburg boven deze Friese grens uitkomen.

Hier kunnen we ook niet op bijsturen, omdat de afspraken van Zwanenburg gekoppeld zijn aan een bouwclaim, die reeds jaren geleden (ergens rond 2000) met hen is afgesproken. In de bouwclaim overeenkomst is een grondquote afgesproken. Dit betekent dat de grondprijs bepaald wordt als afgeleide van de verkoopprijzen. De grondwaarde is 22,9% van de verkoopwaarde. In de bouwclaim overeenkomst zijn geen afspraken gemaakt over de hoogte van de verkoopwaarde.

Het bepalen van de verkoopwaarde doet de ontwikkelaar in overleg met een taxateur/ makelaar. De makelaar bepaalt wat de woningen waard zijn, of anders gezegd, wat men bereid is om voor de betreffende woning te betalen. Als gemeente hierop bijsturen is niet gewenst, omdat er dan sprake is van oneerlijke mark beïnvloeding c.q. staatsteun (Wet Markt en Overheid).

Bij het vaststellen van de bouwclaim, de bijbehorende grondquote, zijn geen aanvullende afspraken gemaakt over de te hanteren VON-prijzen. Ook zien we in dit project, maar ook in andere projecten, dat een reguliere rijwoning in veel gevallen niet meer te realiseren is binnen de Friese betaalbaarheidsgrens. Wij zullen bij Zwanenburg aansturen om de VON-prijzen binnen de landelijke betaalbaarheid grens te houden.

3.2. Typologie wijkt af van onderliggende grondexploitatie

In het plan van Zwanenburg worden 52 woningen gerealiseerd. Tijdens het ontwerpproces is bewust gekozen om twee vrijstaande woningen te bouwen in plaats van twee twee-onder-een-kapwoningen zoals in de grondexploitatie is opgenomen. Het gaat om een beperkte wijziging, en de verwachte opbrengsten passen binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Ook blijft de beoogde doelgroep en prijscategorie gelijk. Vanwege voorgaande wordt deze marginale afwijking niet voorgelegd aan de raad.

Beslispunt 4:

4.1. *Didam-publicatie Accolade is reeds onder mandaat gepubliceerd*

De publicatie voor Accolade is reeds onder mandaat uitgevoerd, zodat de verplichte termijn kan verstrijken voordat Accolade met de bouw kan starten.

Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
College stelt de drie koop- en realisatieovereenkomsten vast.	Ontwikkelaar WoonFriesland, Accolade, Zwanenburg	E-mail	Afdeling ruimtelijk ontwikkeling	Woensdag week na collegebesluit op dinsdag.
Didam publicaties worden gepubliceerd.	Algemeen	Gemeentebld	Afdeling ruimtelijk ontwikkeling	Woensdag week na collegebesluit op dinsdag.

Realisatieovereenkomsten worden ondertekent, project draagt bij aan invulling van de woningbouwopgave in Heerenveen.	Ontwikkelaar WoonFriesland, Accolade, Zwanenburg	Feestelijk (pers)moment	Afdeling communicatie, afdeling ruimtelijk ontwikkeling, ontwikkelaar WoonFriesland, Accolade en Zwanenburg.	Nader af te stemmen.
--	--	-------------------------	--	----------------------

Samen met de bouwende partijen organiseert de gemeente een feestelijk (pers)moment. Hierin is aandacht voor de extra woningen die toegevoegd worden, passend in de gemeentelijke woonstrategie Heerenveen Groeit.

Tijdens de bouw zijn de bouwende partijen verantwoordelijk voor de communicatie.

Financiën

Met de koop-/realisatieovereenkomsten wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 27 juni 2024, Z.21.338849/D.24.1755478, inzake de aanpassing van de woningbouwprogrammering in het plandeel De Singels van de grondexploitatie Skoatterwald fase 3. Ten opzichte van het genoemde raadsbesluit zijn er voor wat betreft de koop-/realisatieovereenkomsten met Accolade en WoonFriesland geen financiële consequenties. Een nieuwe indicatie van de grondopbrengsten onder de koop-/realisatieovereenkomst met Zwanenburg is hoger dan waarmee in de grondexploitatie van Skoatterwald fase 3 tot nu toe rekening is gehouden. Afhankelijk van de definitieve verkoopprijzen verwachten bij een meeropbrengst in de grondexploitatie van tussen de € 0,3 en € 1,0 mln. De VON-prijzen van deze woningen zijn echter nog niet bekend, waardoor het hier om een indicatie gaat.

Afstemming met andere afdelingen

Afstemming met Griffie

Bijlagen

- Bijlage 1: Koop-/ realisatieovereenkomst Stichting Accolade
- Bijlage 2: Meerjarige prestatieafspraken Stichting Accolade
- Bijlage 3: Jaarschijf meerjarige prestatieafspraken
- Bijlage 4: Koop-/ realisatieovereenkomst Stichting WoonFriesland
- Bijlage 5: Meerjarige prestatieafspraken Stichting WoonFriesland

Bijlage 6: Koop-/ realisatieovereenkomst Zwanenburg ontwikkeling B.V.

Bijlage 7: Bouwclaim Zwanenburg

Bijlage 8: Brief bouwclaim Zwanenburg 08-10-2024

Bijlage 9: Procedure publicatie conform Didam