

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 32 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

6 september 2022

Kenmerk

Z/22/050002 / D/22/069661

Portefeuillehouder

Walther Kok

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Schriftelijke vragen Art. 32 CDA Oudewater - Woningprijzen project Westerwal

Beantwoording van de vragen**Vragen art. 32 CDA Oudewater - Woningprijzen project Westerwal*****Inleiding.***

Inmiddels is de tweede serie woningen in het project Westerwal in de verkoop gebracht. Blijkend uit een nieuwsbrief over het project is de verkoop van de eerste serie woningen heel voorspoedig gegaan. Dat is mooi voor het project en voor de invulling van een gebied waar al jaren discussie over is.

Als CDA-fractie waren we uiteraard nieuwsgierig naar welke woningen gerealiseerd gaan worden. En uiteraard ook naar de prijsstelling die daarbij hoort. Helaas kwamen we daarbij tot de conclusie dat de geschiedenis van de prijzen van het Oranje Bolwerck zich lijkt te herhalen.

Voor zover onze fractie het kan analyseren worden voor de eerste fasewoningen meer dan 50% hogere verkoopprijzen gehanteerd dan de VON-prijzen waar de berekeningen van uit gingen, die aan de raad overgelegd zijn toen tot besluitvorming gekomen moest worden. Ik kan dit niet verder aanduiden gezien de geheimhouding waaronder destijds gegevens verstrekt zijn. Maar uw college zal ongetwijfeld deze berekeningen ook hebben gemaakt.

Gelet hierop heeft de CDA-fractie de volgende vragen aan het college.

Vraag 1.

Het college heeft ongetwijfeld kennis genomen van de vraagprijzen van de woningen (eerste en tweede fase) op de Westerwal. Heeft het college een analyse gemaakt van de eerder gepresenteerde VON-prijzen en de verkoopprijzen? Hoe is de reactie van het college op deze prijzen?

Antwoord 1.

Dat is niet gedaan. Na het bekend worden van de vraagprijzen heeft het college middels een quick scan verkend hoe de vraagprijzen zich verhielden tot de actuele marktprijzen in Oudewater. Het college constateerde dat voor het project Westerwal deze een gemiddeld niveau hadden. Het neemt niet weg dat ook het college zich verwondert over de prijzen in de huidige woningmarkt.

Vraag 2.

Is het college van mening dat deze prijzen passen binnen de prijzen die de raad zijn voorgespiegeld bij de besluitvorming over het project Westerwal?

Antwoord 2.

Sinds de besluitvorming over het project Westerwal hebben de marktprijzen maar ook de bouwkosten een enorme vlucht

genomen. Redelijkerwijs kunnen de prijzen ten tijde van de besluitvorming niet met de huidige worden vergeleken zonder deze ontwikkelingen in ogenschouw te nemen.

Vraag 3.

Bij de destijds overgelegde grondexploitatieberekening gaf het college aan dat bij de gehanteerde prijzen de exploitatie net aan rond gedraaid kon worden. Hoe schat het college dat in met de nu gehanteerde prijzen?

Antwoord 3.

Op basis van de stijging van de marktprijzen schat het college in dat de projectontwikkelaar met het ter hand nemen van dit risicovolle binnenstedelijke project, ondanks de gestegen bouwrijzen, het financieel haalbaar heeft weten te maken en zijn rendement weet te behalen.

Gedurende de verdere ontwikkeling van het project heeft de ontwikkelaar te maken gekregen met ondernemersrisico en enkele financiële tegenvallers. Voorbeelden hiervan zijn de damwanden die toch allemaal vernieuwd moeten worden terwijl gedacht werd dat deze konden worden hergebruikt, extra architectonische kwaliteiten en extra ondergrondse kosten. Tegelijkertijd zijn de gestegen marktprijzen dermate hoog dat deze tegenvallers opgevangen konden worden. Momenteel lijkt door de gestegen rente en de (geo)politieke situatie de verhitte op de woningmarkt af te nemen. Het is nog niet te voorspellen wat dat gaat betekenen voor de belangstelling voor en afzet van (nieuwbouw)woningen in Oudewater in het algemeen en voor Westerwal specifiek. Dit blijft een eveneens risico voor de ontwikkelaar.

Vraag 4.

Is er overleg geweest tussen gemeente (bestuurlijk en/of ambtelijk) met de ontwikkelaar en/of makelaar over de huidige verkoopprijzen van de woningen? Zo ja, in welke vorm (op welke wijze) en tussen wie heeft dat overleg plaatsgevonden?

Antwoord 4.

Nee, over de verkoopprijzen van de woningen is geen overleg geweest tussen de ontwikkelaar en de gemeente. De prijzen zijn bepaald door de ontwikkelaar. Uitzondering daarop zijn de tien appartementen die voor gemiddeld €200.000,- worden verkocht. Deze appartementen zijn niet allemaal even groot en afgesproken is dat de prijs wordt bepaald aan de hand van het aantal m² en kwalitatieve ligging per appartement. Aan ontwikkelaar is meegegeven dat het gemiddelde van maximaal €200.000,- per woning "hard" is en de opbrengsten niet hoger mogen zijn.

In een concept addendum op de Anterieuere Overeenkomst waarin wordt gesproken over de mogelijkheid van KoopStart op Westerwal zijn deze gemiddelde prijzen eveneens genoemd.

Vraag 5.

Als dat overleg, op welke wijze dan ook, heeft plaatsgevonden dan wil de CDA-fractie alle informatie-uitwisseling (schriftelijk, digitaal, sociaal media etc.) ontvangen.

Antwoord 5.

Zie bijgevoegde documenten: een mail vanuit de gemeente richting projectontwikkelaar en een concept addendum op de Anterieuere Overeenkomst Westerwal.

Vraag 6.

Ten tijde van het raadsbesluit over het project werd gemeld dat, aangezien het project net sluitend te maken was, er geen ruimte was om woningen van € 150.000 te bouwen, hetgeen toen uitgangspunt van beleid was (de 10 woningen van € 150.000 in het iconische gebouw). Los van het feit dat onze fractie aangetoond heeft dat dat wel mogelijk was met de toen geldende cijfers, hoe kijkt het college daar nu tegen aan met de nu gehanteerde verkoopprijzen?

Antwoord 6.

Het college ziet zich gesterkt in haar opvatting hierover, mede op basis van het onafhankelijke CBS-bouwkostenindexcijfer dat sinds de besluitvorming de bouwkosten met 17% zijn gestegen.

Vraag 7.

Ten tijde van het raadsbesluit over het project werd gemeld dat, aangezien het project net sluitend te maken was, er geen ruimte was om een brug te realiseren. Middelen voor de goedkoopste brug (de Kwakelbrug) ontbraken in het project. Vanuit de provincie is hier gemeenschapsgeld voor beschikbaar gesteld en ook de gemeente zal hier gemeenschapsgeld aan uit gaan geven. Hoe kijkt het college nu aan tegen het inzetten van gemeenschapsgeld voor deze voorziening met de nu gehanteerde verkoopprijzen? Zouden deze kosten niet in de planontwikkeling ondergebracht moeten worden? Heeft het college (ambtelijke en/of bestuurlijk) hier overleg over gehad met de ontwikkelaar? Zo nee, is het college hiertoe bereid?

Antwoord 7.

Het college is van mening dat het niet ongebruikelijk is om publieke middelen aan te wenden voor publieke infrastructuur.

De gestegen verkoop- en bouwkostenstijgingen brengen daar geen verandering in. Er is geen overleg geweest hierover met de ontwikkelaar. Het college merkt op dat betreffende ontwikkelaar zich gedurende het project altijd constructief heeft opgesteld bij het nastreven van de hoge kwaliteitseisen die we aan het project stellen en ziet op dit moment geen aanleiding om met hem in gesprek te gaan over een financiële bijdrage aan de brug.

Bijlagen

- Vragen Reglement van Orde art. 32 CDA Oudewater - Woningprijzen project Westerwal (D/22/069659);
 - Mail: 10 appartementen Westerwal verkocht (D/22/072317);
 - Mail: m.b.t. prijsstelling KoopStart Westerwal (D/22/072314);
 - Mail en bijlage: met brief n.a.v. de gestelde vraag over Koopstart Koopgarant (D/22/072313);
 - Mail: aan Westerwal Wonen - Addendum bij anterieure overeenkomst Westerwal (D/22/072315).
-