

Datum

20 mei 2025

Onderwerp

Allonge samenwerkingsovereenkomst (SOK) Utrechtseweg 71-79

Beste raadsleden,

Op 15 december 2022 is de SOK Utrechtseweg 71-79 voor de realisatie van 21 appartementen met ontwikkelaar RVG ondertekend. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onlangs onherroepelijk geworden, waardoor de voorbereidingen op de verkoop kunnen worden opgestart.

In de SOK zijn in Art 4.15 afspraken gemaakt over de woningbouw categorieën:

Woningbouwcategorieën

4.15 Exploitant realiseert het volgende programma bestaande uit maximaal 21 appartementen in de volgende woningbouwcategorieën:

Type	Prijsklasse (prijspeil 2022)	Aantal
Betaalbare koopwoning	< € 355.000,- VON/€ 376.300,- VON	9
Betaalbare koopwoning	< € 405.000,- VON	1
Dure koopwoning	> € 355.000,- VON	11
Totaal		21

Indien de NHG-grens in de toekomst wijzigt zullen de in de tabel opgenomen maximale VON-prijzen dienovereenkomstig aangepast worden.

Bovenstaande wijkt af van de eisen die recent zijn opgenomen in de Woondeal 2.0. In de raadsbrief 'Consequenties van de Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten' d.d. 24-5-23 staat dat de nieuwe betaalbaarheidseisen niet gelden voor woningbouwplannen waar al een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, een bestemmingsplan in procedure is gebracht, of een omgevingsvergunning is verleend. Dit geldt ook voor de Utrechtseweg 71-79.

De NHG grens voor 2025 is gestegen naar € 450.000,-. Aangezien voor de woningen in dit project aanvullende energiebesparende voorzieningen zijn getroffen en ze daarmee voldoen aan het label 'Energie Neutraal Gebouw (ENG)', geldt de hypotheekgrens van € 477.000,-.

De 21 appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen: één gebouw met 9 betaalbare koopwoningen (<€ 477.000,-) en één gebouw met 11 dure koopwoningen en 1 (iets duurdere volgens bovenstaande tabel) betaalbare koopwoning. Deze laatste betaalbare koopwoning is dus onderdeel van een gebouw met verder alleen dure koopwoningen. De woning heeft daardoor als

Uw brief van

nvt

Uw kenmerk

nvt

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief

20 mei 2025

Ons kenmerk

146355

Bijlagen

1

enige een lagere VON-prijs. Er is getracht om dit ene appartement te verkleinen t.o.v. de andere appartementen en daarmee de prijs te verlagen, maar door het vaste stramien van de constructie is dit niet mogelijk. Het aanpassen van de kwaliteit van de woning (bijvoorbeeld de afwerking) om de prijs te drukken is niet wenselijk aangezien dit mede afbreuk doet aan de kwaliteit van de andere appartementen.

Een VON-prijs van minder dan € 477.000,- is niet marktconform, maar dit is wel hetgeen in de SOK is afgesproken en kan dus niet zonder meer worden verhoogd. De oplossing die nu wordt voorgesteld is om een vereveningsbijdrage aan de gemeente te betalen om de stap van de betaalbare categorie naar de dure categorie te compenseren:

Beoogde VON-prijs (marktprijs)	:	€ 587.000 incl. BTW
NHG-grens VON-prijs duurzaam	:	€ 477.000,- incl. BTW
Een verschil van € 110.000,- incl. BTW en € 90.909,- excl. BTW.		

Voorgesteld is om deze vereveningsbijdrage te bepalen aan de hand van het verschil in VON-prijs en deze gelijkelijk (50/50) te verdelen. In overleg met de planeconoom, na een vergelijkend warenonderzoek (grondquote vergelijking), wordt het voorstel als redelijk en billijk beoordeeld. Een vereveningsbijdrage is een financiële bijdrage die valt onder het kostenverhaal (vereveningsbijdrage). Deze is vrijgesteld van BTW. De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt daarom vastgesteld op € 45.455,- excl. BTW.

De afspraken m.b.t. de vereveningsbijdrage zijn vastgelegd in bijgevoegde allonge (bijlage 1).

De gemeente heeft op dit moment geen beleid m.b.t. het verlangen van een (financiële) vereveningsbijdrage voor een tekort aan sociale woningbouw in projecten. Dergelijk beleid heeft als doel om de woningbouw te versnellen. Hierbij betaalt een project met een tekort aan betaalbare woningen een financiële vereveningsbijdrage, dat in een ander project kan worden ingezet voor bijvoorbeeld (extra) sociale woningbouw. Nut en noodzaak van aanvullend beleid omtrent het inzetten van een vereveningsbijdragen om de woningbouw te versnellen, wordt op dit moment onderzocht. Zolang er geen beleid is, wordt de bijdrage gezien als een incidentele opbrengst en komt het ten gunste van de 'Reserve Grondbedrijf'.

Er van uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

De loco-burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



J. (Joa) Maouche

Bijlage 1 Allonge samenwerkingsovereenkomst (SOK) Utrechtseweg 71-79

Onderwerp

Allonge samenwerkingsovereenkomst (SOK) Utrechtseweg 71-79

Datum

20 mei 2025

Ons kenmerk

146355

Pagina

2 van 2