

Fractie PvdA Weert
Mevr. C. Beenders-van Dooren
Maasgouwstraat 6
6004 GZ WEERT

Weert, **17 FEB. 2012**

Onderwerp : Vragen conform artikel 40 RvO bouwplan Kero Bouw en Vastgoed II BV
Ons kenmerk : in deelgebied Sutjensstraat-Zuid.
PO/059138

Beste mevrouw Beenders,

In uw brief van 11 januari 2012 stelt u vragen naar aanleiding van de 8 tal goedgekeurde afwijkingen van de basiseisen Handboek Woonkeur ten behoeve van het bouwplan voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid. Onderstaand leest u ons antwoord op uw vragen:

1. *Waarom staat u Kero Vastgoed toe te bouwen in afwijking van de kwaliteitseisen?*

Het bouwplan moet bij de bouwaanvraag voldoen aan het bouwbesluit. In dat opzicht wijken wij niet af van de kwaliteitseisen. Dit plan voldoet op enkele punten niet aan de basiseisen van het handboek woonkeur.

2. *Waarom doet u alle mogelijke moeite om de indruk te wekken dat u starters woningen wil bouwen terwijl de kwaliteit beneden alle peil is, zeker in relatie tot andere starterswoningen in Weert.*

Onder verwijzing naar het antwoord bij vraag 1 zijn wij van mening dat de kwaliteit van de woningen niet beneden alle peil is. Er is geen sprake van daadwerkelijke starterswoningen die in een prijs van het starterniveau dicht benaderen.

De locatie en markt lenen zich niet voor het bouwen van ruimere woningen. Ruimere woningen betekent per definitie ook hogere bouwkosten. De markt is onder huidige omstandigheden niet bereid om op deze locatie duurdere woningen af te nemen. Voor de 12 woningen zijn de verkoopprijzen vastgesteld op circa € 174.000,- VON en voor de 4 hoekwoningen bedraagt de verkoopprijs circa € 200.000,- VON. De andere starterswoningen in Weert worden gerealiseerd tegen gesubsidieerde grondprijzen. Voor dit bouwplan is de uitgifteprijs vastgesteld van € 280,- VON per m2 terreinoppervlak.

3. *Waarom heeft u van te voren niet aangegeven dat in Weert de kwaliteit van de te bouwen woningen voorop staat?*

Voor de ontwikkeling van een bouwplan zijn de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan leidend. Gedurende de uitwerking van het bouwplan komen de basiseisen Handboek Woonkeur aan de orde. Bij de bouwaanvraag wordt het bouwplan weer getoetst aan het Bouwbesluit. Indien het bouwplan voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit moet de gemeente een vergunning verlenen.

4. *Is verkoop van de grond uw enige argument om, op deze manier bouwen hier (mogelijk) toe te staan?*

Met verschillende marktpartijen zijn over deze locatie gesprekken gevoerd over een ontwikkeling voor een hoger koopsegment. Helaas hebben deze gesprekken van de afgelopen jaren niets opgeleverd. De locatie ligt al enkele jaren bouwrijp. De gepleegde investeringen moeten terugverdiend worden. Met het bouwplan van Kero Vastgoed wordt de maximale grondwaarde behaald, worden woningen gerealiseerd met voldoende kwaliteit en die onder de huidige marktomstandigheden ook gewenst zijn.

5. *Welke andere alternatieven heeft u tegen het licht gehouden?*

Binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan en het geldend grondprijnsbeleid zijn met verschillende partijen gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van dit deelgebied. Vanwege de incurante maat en de ligging van de locatie zijn deze partijen afgehaakt om woningen in een hoger koopsegment te bouwen. Duurdere woningen betekent per definitie hogere investeringen in de bouwkosten, die volgens de projectontwikkelaars hier niet terugverdiend kunnen worden.

6. *Waarom heeft u de opmerking die de PvdA Weert tijdens de bijeenkomsten heeft geuit: bouwen van cascowoningen niet nader onderzocht?*

U heeft in de bijeenkomst van 26 oktober 2011 opgemerkt om het bouwen van cascowoningen te onderzoeken of uitgifte van zelfbouwkavels in overweging te nemen. Het bouwplan met 16 woningen is een onderhandelingsresultaat dat gerealiseerd kan worden op deze locatie. De door u aangedragen ontwikkelingsopties zijn in de precontractuele fase met de projectontwikkelaar Kero Vastgoed niet besproken omdat wij op deze locatie altijd projectmatige bouw hebben voorzien.

7. *Waarom doet u afbreuk aan de kaders gesteld in KKK?*

Op deze locatie waren duurdere koopwoningen voorzien. Uit de verschillende gesprekken met de marktpartijen is gebleken dat dit niet haalbaar is vanwege de niet gesubsidieerde grondprijs van de gemeente en de afzetbaarheid van de woningen. De projectontwikkelaar Kero Vastgoed betaalt voor de uit te geven bouwkaavel de grondprijs van € 280,- VON per m² terwijl hier woningen worden gerealiseerd voor het lager koopsegment. Om de exploitatie rond te krijgen worden daarom op deze locatie 4 extra woningen gerealiseerd.

8. *Welke dekking zet u tegenover het verlies op de grondexploitatie van € 160.000,-.*

De voorgenomen transactie brengt duidelijkheid in de verwachting ten aanzien van de opbrengsten. Het bedrag is weliswaar lager dan geraamd, maar dit is vooral te wijten aan de wijziging in het programma (van duurdere koop- naar goedkope koopwoningen). Gelet op de ligging, incurante maat van de kavel en de marktomstandigheden is dit economisch gezien de beste oplossing.

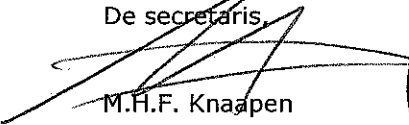
Het aanpassen van de openbare ruimte zal plaatsvinden gelijktijdig met het vervangen van de riolering. Deze optimalisering kan leiden tot lagere kosten voor de grondexploitatie. Nadat hierover duidelijkheid bestaat kan het nieuwe tekort op de grondexploitatie worden bepaald. Het tekort zal dan afgeboekt worden ten laste van de Algemene Reserves van Grondbedrijf.

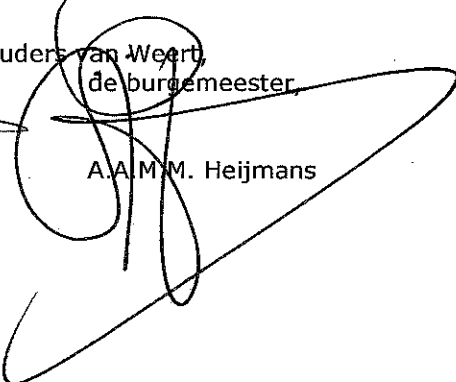
9. *Hoe legt u de toezegging van Kero Vastgoed inzake de bouw van een berging vast. Wordt tevens opgenomen dat de berging onderdeel van het bouwplan uitmaakt en niet apart in rekening wordt gebracht?*

In de realisatieovereenkomst met de projectontwikkelaar is de bouwverplichting voor 16 bergingen al vastgelegd. De bouwkosten komen geheel voor rekening van Kero Vastgoed. Deze realisatieovereenkomst wordt aan de Raad voorgelegd voor het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Weert,
De secretaris, de burgemeester,


M.H.F. Knaapen


A.A.M.M. Heijmans