

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Aanpassing koop- en realisatieovereenkomst BPD Ontwikkeling BV in Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-09-2024
Notanummer	: 2024-656
Datum	: 10-09-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20220511_getekende_overeenkomst_BPD.pdf,5188C20_- _bijlage_Steenbrugge_afsprakenbrief_-_allonge_KRO.pdf,5188C20_- _Steenbrugge_afsprakenbrief_-_allonge_KRO.pdf,Bijlage 1 24- 0220+WBH_Leaflet+bouwers+investeerder+WBH+campagne.pdf

Parafering

03-09-2024: Programmamanager05-09-2024: Wethouder

Agendering

* 05-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-09-2024

B & W d.d.: 10-09-2024

Besluit

1. De allonge op de getekende Koop- en Realisatieovereenkomst met BPD Ontwikkeling BV voor aanpassing van de aanvangshuur in lijn met de nieuwe Wet Betaalbare Huur aan te gaan
2. De burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan wethouder R. de Geest om de allonge namens de gemeente te tekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De afsprakenbrief/allonge op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e en f.

Inleiding

Op 10 mei 2022 heeft het college van B&W ingestemd met de koop- en realisatieovereenkomsten van diverse ontwikkelaars in Steenbrugge. (Nota nr. 2022-370).

In de Koop- en realisatieovereenkomst die gesloten is met BPD Ontwikkeling BV is er sprake van onder andere 40 nieuw te bouwen middeldure woningen, verdeeld in 2 fasen: 26 woningen in Buurtschap 3 in Steenbrugge en 14 woningen langs de Dorpsrand in Steenbrugge. Deze huurwoningen worden door BPD Ontwikkeling BV overgedragen aan het BPD Woningfonds. Conform de doelgroepenverordening wordt de aanvangshuur bepaald. Bij ondertekening van de overeenkomst was de maximale kale huur van deze woningen 935,40 (prijspeil 1-1-2022. Jaarlijks mag deze huur verhoogd worden met de CPI-index.

De 26 middeldure huurwoningen in Buurtschap 3 zijn inmiddels in verband met de start van de bouw al overgedragen aan het BPD Woningfonds.

Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur van kracht geworden. Voor huurwoningen met een puntenaantal tussen 144 tot en met 196 aantal WWS-punten (Woning

Waardering Systeem) geldt een maximale huur.

Een groot aantal gemeenten passen de Wet Betaalbare Huur nu toe bij de middeldure huurwoningen. Ook de gemeente Deventer is voornemens om deze wet beleidsmatig van toepassing te verklaren en de doelgroepenverordening daarop aan te passen (na vaststelling van de Woonvisie door de raad). Voor nieuwe projecten wordt in de tussentijd in overeenkomsten deze wet van toepassing verklaard.

Op de vraag of deze wet ook van toepassing is voor de 14 woningen aan de dorpsrand in Steenbrugge wordt door de afdeling wonen hier positief op geadviseerd.

Omdat dit een aanpassing betekent (middels een allonge) op de reeds getekende koop- en realisatieovereenkomst dient dit een collegebesluit te zijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De aanvangshuur van de middeldure huurwoningen aan te passen aan de Wet Betaalbare Huur en daarmee voor alle projecten in Deventer eenduidigheid te krijgen.

Kader

- * Wet Betaalbare Huur
- * Doelgroepenverordening
- * Bestemmingsplan Steenbrugge

Betrokken partijen en participatie

Adviseur Wonen, Strategisch juridisch adviseur, jurist gebiedsontwikkeling

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- * Aanpassen van de overeenkomst betekent dat de aanvangshuur in lijn komt met de nieuwe wet
- * De Wet Betaalbare Huur zal worden opgenomen in de nog aan te passen Doelgroepenverordening na vaststelling van de Woonvisie door de raad. We anticiperen nu hierop.
- * Ook bij nieuwe projecten in Deventer wordt de Wet Betaalbare Huur van toepassing verklaard.

Argumenten tegen:

- * Op basis van de doelgroepenverordening bedraagt de huurprijs € 1.096,99 (prijsspeil 2024) voor het programma middel dure huur. Op basis van de Wet betaalbare huur zou dat bij 186 punten maximaal € 1.157,95 bedragen.
- * In de nieuwe wet in de wet is een nieuwbouwopslag opgenomen. Om te voorkomen dat nieuwbouwprojecten vertraging oplopen geldt een tijdelijke opslag van 10% op de maximale huurprijs volgens WWS. Het blijft wel een midden huur woning.



Aanvangshuur bij maximaal WWS punten: 1.273,37 mits de woning in gebruik wordt genomen na 1 juli 2024 en de bouw van de woning start voor 1-1-2028. De nieuwbouwopslag geldt voor een termijn van 20 jaar.

* Het van toepassing verklaren van de nieuwe wet betekent een hogere aanvangshuur dan onder de doelgroepenverordening.

Financiële consequenties en dekking

Voor de grondexploitatie Steenbrugge heeft dit geen financiële consequenties.

Openbaarmaking en communicatie

n.v.t.

Aanpak en uitvoering

Na akkoord van het college wordt de afsprakenbrief/allonge ter ondertekening naar BPD Ontwikkeling BV verstuurd. Na ondertekening door BPD wordt deze door de gemeente ondertekend.