

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Bathmense Enk fase3- VON-prijzen woningen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002529	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	05-10-2021
Datum	15-09-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	05-10-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	26-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	30-09-2021
programmamanager RO	24-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-09-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-10-06

Bijlagen

B & W d.d.: 05-10-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de wijziging van artikel 3.12 uit de anterieure overeenkomst "Bathmense enk fase 3", d.d. 24-09-2018 tussen gemeente en ontwikkelcombinatie, zoals is opgenomen in de bijgevoegde brief;
- 2 in te stemmen met de ondertekening van de bijgevoegde brief als wijziging van de voornoemde anterieure overeenkomst;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken, nadat de brief is verzonden.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de brief is verzonden
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Het bouwplan Bathmense Enk fase 3 bestaat uit 123 woningen waarvan er inmiddels een deel is verkocht (33 koopwoningen en 9 vrije kavels). Ook worden door woningbouwvereniging de Marken 15 huurwoningen gebouwd.

De ontwikkelcombinatie wil binnenkort de volgende 20 woningen in verkoop brengen. Hierna resten er nog 21 huurwoningen en 25 woningen op twee erven langs de Deventerweg.

Door stijging van bouwkosten en woningprijzen heeft de Ontwikkelcombinatie de gemeente Deventer verzocht om af te mogen wijken van de woningbouwcategorieën zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst uit 2018. Doordat voor de woningen inmiddels een omgevingsvergunning verkregen is zou een wijziging van de woningen leiden tot een vertraging in de bouw van ca. 1,5 jaar.

De gemeente kan niet akkoord gaan met de voorgestelde afwijking van de anterieure overeenkomst door de ontwikkelcombinatie. Wel kan ingestemd worden met een alternatief, zoals hieronder beschreven.

- Door de wijzigingen in bouwkosten en woningwaarde ten opzichte van het jaar 2018, waarop de afspraken zijn gemaakt, is het reëel dat er een bijstelling is van de "Vrij Op Naam" prijzen.
- Een actualisatie van de categorie "Sociale koop hoog" VON-prijs max. €225.000 naar "Middeldure koop laag" met een max. VON-prijs van € 248.360 is onzes inziens gerechtvaardigd. Betreffende hoogte is gebaseerd op het bedrag dat geleend kan worden uitgaande van tweeverdieners met inkomen van 1,5 x modaal (volgens het Nibud).
- Hiernaast is een actualisatie van de categorie "Middeldure koop" VON-prijs max. € 290.000 naar "Middeldure koop hoog" met een maximum VON-prijs van € 325.000 gerechtvaardigd. Betreffende hoogte is gebaseerd op de limiet van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- In het plan zit een aanzienlijk sociaal programma in het betaalbaar segment : sociale huur 25%, sociale koop 13%. Met een middelduur huur en koop segment van 31 % geeft dit voldoende differentiatie.
- Door rekening te houden met een goede spreiding van de VON-prijzen komt er een breed segment woningen op de markt.
- Door onder voorwaarden akkoord te gaan met een wijziging loopt het bouwplan hierdoor geen vertraging op.

Zie bijlage : antwoordbrief.

### Beoogd resultaat

Er komt een kwalitatieve toekomstbestendige wijk met een evenwichtig woningaanbod.

Er zijn voor een breed segment, woningen beschikbaar (ongedeelde samenleving). Dit met name ook voor de doelgroep waar nu de woningnood het hoogste is in Bathmen. In de woningbouwcategorieën zit voldoende spreiding en een logische opbouw.

De woningen zijn betaalbaar voor de gestelde doelgroep en het verschil met de verkoopprijzen van eerder verkochte woningen in het bouwplan moet verklaarbaar zijn.

De voortgang van de bouw loopt geen vertraging op en wordt zo mogelijk versneld.

### Kader

- woonvisie 'Meer dan gewoon' 2018
- anterieure overeenkomst "Bathmense enk fase 3", d.d. 24-09-2018.
- bestemmingsplan Bathmense Enk fase 3

### Argumenten voor en tegen

argumenten voor:

- Het beperkt gewijzigde plan sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie 'Meer dan gewoon'

2018.

- In het plan zit een aanzienlijk sociaal programma in het betaalbaar segment (38%) met een middelduur huur en koop segment van 31% dat voldoende differentiatie geeft.
- Door rekening te houden met een goede spreiding van de VON-prijzen komt er een breed segment woningen op de markt.
- Door de wijzigingen in bouwkosten en woningwaarde ten opzichte van het jaar 2018, waarop de afspraken zijn gemaakt, is het reëel dat er een bijstelling is van de "Vrij Op Naam" prijzen.
- Door akkoord te gaan met een wijziging loopt het bouwplan hierdoor geen vertraging op.

argumenten tegen:

- Door het verhogen van de "Vrij Op Naam" prijzen zijn de woningen minder beschikbaar voor de startende doelgroep.
- De ontwikkelende partijen moeten de woningen aanpassen zodat zij binnen de gestelde eisen uit 2018 blijven.
- Enige vertraging in uitgifte is acceptabel door wijziging van de plannen.

Verhoogde bouwkosten zijn onder ander het gevolg door vertraging in het proces en zijn het risico van de ontwikkelende partij.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Met ontwikkelende partij is de situatie diverse malen besproken en zij kunnen instemmen met de inhoud van de voorgestelde wijziging.

#### **Financiële consequenties**

geen

#### **Aanpak/uitvoering**

Na akkoord van het college zal bijgevoegde brief worden verzonden en kunnen de 20 woningen van fase 2 van het plan in verkoop worden gebracht.

Ontwikkelcombinatie Bathmense Enk 3 BV  
De heer C Zijlmans  
Mr. H.F. de Boerlaan 30  
7417DA DEVENTER

14 0570  
telefoon

0570 – 693396  
telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-PRO/2021-002529  
kenmerk

uw referentie

5 oktober 2021  
Datum

P.H.J.M. de Leeuw  
contactpersoon

Afwijking VON-prijzen fase 2 woningbouw Bathmense Enk fase 3  
onderwerp

Geachte heer Zijlmans,

Naar aanleiding van uw notitie en de gevoerde gesprekken over 20 te verkopen woningen (fase 2 in het bouwplan Bathmense enk 3 (123 woningen) heeft u gevraagd af te mogen wijken van de maximum verkoopprijs in de woningbouwcategorie indeling uit de anterieure overeenkomst "Bathmense enk fase 3", d.d. 24-09-2018.

De ontwikkelcombinatie vraagt aan gemeente toestemming om de volgende wijzigingen door te voeren (zie tevens bijlage 1):

- Het loslaten van de maximale verkoopprijs van de categorie "Middeldure koop" van €290.000 VON;
- Het verhogen van de maximale verkoopprijs van de categorie "Sociale Koop hoog" naar € 250.000 VON.

Via dit schrijven kunnen wij niet akkoord gaan met de door u voorgestelde afwijking van de anterieure overeenkomst. Wel kunnen wij instemmen met het alternatief, zoals beschreven in deze brief.

Voor gemeente Deventer zijn de volgende zaken van groot belang:

- Er komt een kwalitatieve toekomstbestendige wijk.
- Er zijn voor een breed segment woningen beschikbaar (ongedeelde samenleving). Dit met name ook voor de doelgroep waar nu de woningnood het hoogste is in Bathmen. In de woningbouwcategorieën zit voldoende spreiding en een logische opbouw.
- De woningen zijn betaalbaar voor de gestelde doelgroep.
- Het verschil met de verkoopprijzen van eerder verkochte woningen in het bouwplan moet verklaarbaar zijn.
- De voortgang van de bouw loopt geen vertraging op en wordt zo mogelijk versneld.

Een actualisatie van de categorie "Sociale koop hoog" naar "Middeldure koop laag" met een maximum VON-prijs van € 248.360 is onzes inziens gerechtvaardigd. Betreffende hoogte is gebaseerd op het bedrag dat geleend kan worden uitgaande van tweeverdieners met inkomen van 1,5 x modaal (volgens het Nibud).

Hiernaast is een actualisatie van de categorie "Middeldure koop" naar "Middeldure koop hoog" met een maximum VON-prijs van € 325.000 gerechtvaardigd. Betreffende hoogte is gebaseerd op de limiet van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Voorwaarde hierbij is dat de percentages sociale huur (25%) en sociale koop laag (13%) ongewijzigd blijven waarmee 38% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Met de gewijzigde prijsgrenzen voor middeldure koop laag (€ 248.360), middeldure koop hoog (€ 325.000) en het middeldure huursegment, wordt in totaal 31% in het middeldure segment aangeboden. Voldoende differentiatie van betaalbaar, middelduur en duur segment is hiermee geborgd.

Indien u de opgenomen VON-prijzen hanteert zoals opgenomen in bijlage 2 zijn wij akkoord met enige afwijking van de anterieure overeenkomst. Het betreft een wijziging van:

- Artikel 3.12: met de volgende VON prijzen: sociale koop laag tot € 180.000, sociale koop hoog te vervangen in middeldure koop laag € 190.000 - € 248.360 en middeldure koop te vervangen in middeldure koop hoog € 250.000 – € 325.000.

Tevens zijn wij akkoord met een beperkte afwijking (3%) van de categorie middeldure koop laag naar 12%. Dit conform het gesteld in artikel 3.13 van de overeenkomst.

Wij vertrouwen op een prettige samenwerking en succesvolle woningbouwontwikkeling voor Bathmen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

M.A. Kossen

R.C. König

Bijlagen : 2 stuks

Memo grenzen verkooprijzen Bathmense Enk 3 – 30 augustus 2021

1. Vraag ontwikkelcombinatie

We (ontwikkelcombinatie Bathmense Enk 3) staan op het punt om de verkoop van de 2<sup>o</sup> fase van 20 woningen in de Bathmense Enk 3 te starten echter wij lopen door de extreem gestegen woningprijzen aan tegen de maximum verkooprijzen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma en zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In onderstaande tabel is aangegeven wat de VON-grens is zoals gesteld in het woningbouwprogramma en de actuele verkoopwaarde voor de 2<sup>o</sup> fase.

Bouwnr	Fase	Prijssegment new	Woningtype	GBO	perceel	VON-prijs actueel	Grens gemeente	Vershil
.81	2	Sociale Koop hoog	Tussen	117	140	€ 300.000	€ 225.000	€ 75.000
.82	2	Sociale Koop hoog	Tussen	117	145	€ 300.000	€ 225.000	€ 75.000
.93	2	Sociale Koop hoog	Tussen	117	148	€ 300.000	€ 225.000	€ 75.000
.94	2	Sociale Koop hoog	Tussen	117	148	€ 300.000	€ 225.000	€ 75.000
.71	2	Koop middelduur	Tussen	117	137	€ 300.000	€ 290.000	€ 10.000
.72	2	Koop middelduur	Tussen	117	136	€ 300.000	€ 290.000	€ 10.000
.70	2	Koop middelduur	Tussen	128	141	€ 315.000	€ 290.000	€ 25.000
.80	2	Koop middelduur	Tussen	140	148	€ 325.000	€ 290.000	€ 35.000
.92	2	Koop middelduur	Tussen	140	159	€ 325.000	€ 290.000	€ 35.000
.73	2	Koop middelduur	Hoek	138	201	€ 365.000	€ 290.000	€ 75.000
.83	2	Koop middelduur	Hoek	131	199	€ 365.000	€ 290.000	€ 75.000
.91	2	Koop middelduur	Hoek	140	230	€ 365.000	€ 290.000	€ 75.000
.69	2	Koop middelduur	Hoek	138	195	€ 375.000	€ 290.000	€ 85.000
.79	2	Koop middelduur	Hoek	140	234	€ 390.000	€ 290.000	€ 100.000
.95	2	Koop middelduur	Hoek	131	258	€ 390.000	€ 290.000	€ 100.000
.37	2	Koop duur	2Kap	166	313	€ 500.000	geen	
.38	2	Koop duur	2kap	166	325	€ 490.000	geen	
.49	2	Koop duur	2kap	162	307	€ 485.000	geen	
.50	2	Koop duur	2kap	161	285	€ 500.000	geen	
.68	2	Koop duur	Vrijstaand	172	427	€ 600.000	geen	

Het verschil tussen de gestelde grens en de actuele waarde loopt voor de meeste woningen op tot 75.000 tot 100.000. Het valt niet uit te leggen om kopers bij de start van de verkoop zulke extreme kortingen op de aankoop van de woningen te geven.

De ontwikkelcombinatie vraagt aan gemeente toestemming om de volgende wijzigingen door te voeren:

- Het loslaten van de maximale verkoopprijs van de categorie "Middeldure koop" van €290.000 VON.
- Het verhogen van de maximale verkoopprijs van de categorie "Sociale Koop hoog" naar € 250.000 VON.

Hieronder de tabel met het vereiste programma vs het programma werkelijk te realiseren

Vereist	Segment	Werkelijk aantal	Werkelijk %	Afwijking
25%	Sociale huur	31	25%	
4%	Middelhuur	5	4%	
13%	Sociale koop < 174 VON	16	13%	
15%	Sociale koop hoog < 225 VON	15	12%	-3% - afwijking mogelijk in programma o.b.v. anterieure overeenkomst
14%	Middeldure koop 230 tot 290 VON	20	16%	+3%
29%	Dure koop	36	29%	
	Totaal	123	100%	

Argumentatie Ontwikkelcombinatie:

- De bouwkosten maar ook de verkoopwaarden zijn in de afgelopen jaren extreem gestegen (vanaf 2018 circa 35% - bron CBS). De ontwikkeling van deze woningen en het stedenbouwkundig plan is al in 2018 gestart en voor alle woningen is inmiddels ook een omgevingsvergunning verkregen. In de verkaveling of in de omvang en architectuur van de woningen zijn geen aanpassingen meer mogelijk om het aanbod passend te krijgen binnen de gestelde VON-prijzen. Alleen door een herontwikkeling met aanpassing van de verkaveling is dat mogelijk maar dat betekent een vertraging van 1,5 jaar en een tweedeling in het kwaliteitsniveau van de wijk tussen fase 1 en fase 2. Daarnaast is een vertraging van 1,5 jaar geen optie. Ook in het uitvoeringsniveau (keuken/sanitair etc) zijn de woningen al tot een minimum geoptimaliseerd.
- De beoogde doelgroep 'middeldure koop' die met de gestelde bandbreedtes in het woningbouwprogramma van 2018 waren voorzien is dezelfde doelgroep die we nu met de huidige verkooprijzen ook kunnen voorzien. Dit zijn veelal de doorstromers die de waarde van hun huidige woning ook extreem hebben zien stijgen, daarnaast is hun leencapaciteit de afgelopen jaren toegenomen en zijn de woonlasten door de lage rentestand lager geworden. Voor de doelgroep 'Sociale koop' hoog vervalt het argument van de gestegen waarde van de huidige eigen woning, deze is er nml. niet. Wel hebben zij meer leencapaciteit i.v.m. de lage rentestand. Vandaar dat ons voorstel is om deze VON-grens slechts op te rekken met € 25.000. Uitgaande van een bruto jaarinkomen van 50.000 euro (conform doelgroepenverordening) is een hypotheekbedrag van circa € 250.000 mogelijk.
- De aanpassingen in de verkoopprijs zijn enerzijds nodig om de gestegen bouwkosten van de woningen te compenseren anderzijds is het niet uit te leggen dat kopers bij de koop van de woningen extreme kortingen ontvangen.
- De aanpassing voor een drietal hoekwoningen (bnr 69, 79 en 95) is nodig om de verhoogde kwaliteit van deze woningen (omvang, architectuur, kavel, mogelijkheid tot garage), die bij het opstellen van het programma in 2018 niet waren voorzien, in de prijs tot uiting te laten komen.

## BIJLAGE 2 : VON-prijzen

### VON-prijzen fase 2 (20 woningen)

Bouwnr	Fase	Prijsegment new	Woningtype	GBO	perceel	VON-prijs fase 2 sept 2021
.81	2	Koop middelduur laag	Tussen	117	140	€ 245.000#
.82	2	Koop middelduur laag	Tussen	117	145	€ 245.000#
.93	2	Koop middelduur laag	Tussen	117	148	€ 245.000#
.94	2	Koop middelduur laag	Tussen	117	148	€ 245.000#
.71	2	Koop middelduur hoog	Tussen	117	137	€ 300.000#
.72	2	Koop middelduur hoog	Tussen	117	136	€ 300.000#
.70	2	Koop middelduur hoog	Tussen	128	141	€ 315.000#
.80	2	Koop middelduur hoog	Tussen	140	148	€ 325.000#
.92	2	Koop middelduur hoog	Tussen	140	159	€ 325.000#
.73	2	Koop duur	Hoek	138	201	€ 335.000#
.83	2	Koop duur	Hoek	131	199	€ 335.000#
.91	2	Koop duur	Hoek	140	230	€ 335.000#
.69	2	Koop duur	Hoek	138	195	€ 360.000
.79	2	Koop duur	Hoek	140	234	€ 380.000
.95	2	Koop duur	Hoek	131	258	€ 380.000
.37	2	Koop duur	2Kap	166	313	€ 500.000
.38	2	Koop duur	2kap	166	325	€ 490.000
.49	2	Koop duur	2kap	162	307	€ 485.000
.50	2	Koop duur	2kap	161	285	€ 500.000
.68	2	Koop duur	Vrijstaand	172	427	€ 600.000

# zelfbewoningsplicht de eerste 5 jaar voor woningen tot de NHG-grens

### Totale bouwprogramma Bathmense enk fase 3

Actueel 2021		Anterieure Overeenkomst 2018			
25%	31	Sociale huur			25%
4%	5	Middelhuur	€ 710-900		4%
13%	16	Sociale koop	< 180.000#		13%
15%	18	Middeldure koop laag	€ 190.000	€ 248.360#	15%
12%	15	Middeldure koop hoog	€ 248.360	€ 325.000#	14%
31%	38	Dure koop			29%
	123				
5%	6	seniorenwoning rij-hoek	€ 275.000	€ 300.000	4%
15%	18	tweekappers		> € 325.000	15%
10%	12	PO-kavel vrijstaand			10%

# wijziging tov AO 2018