

Zaaknummer: 2023-103773

Antwoord van burgemeester en wethouders op schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad der gemeente Leeuwarden, ingediend op 25 april 2023. De vragen zijn afkomstig van VVD en gaan over Wanneer komt de woningbouwversnelling in Middelsee.

Vragen

1. Hoe omschrijft het College de actuele situatie op de nieuwbouwwoningmarkt?
2. Wat ziet het College van B&W als voornaamste oorzaak/oorzaken van de tegenvallende verkoop in Middelsee fase 1?
3. Op welke wijze gaat het College van B&W om met de tegenvallende verkoop? In andere woorden: welke acties zet het College in om de woningbouw en -verkoop aan te jagen?
4. Hoe gaat de invulling van het geschrapte Wetterhiem er nu uit zien en op welk moment wordt dit opnieuw in de verkoop gezet?
5. In hoeverre leidt de tegenvallende verkoop tot een bijstelling in het aantal op te leveren woningen voor 2023 en de jaren daarna?

Antwoorden

We gaan van een markt met stijgende prijzen naar een afkoelende markt, onder andere door de gestegen hypotheekrente. Dat heeft altijd effect op de nieuwbouw; het duurt een tijd voordat ontwikkelaars de nieuwe prijswerkelijkheid hebben kunnen verwerken in hun producten. Ook worden kopers vaak in eerste instantie wat meer terughoudend. Tegelijkertijd heeft Nederland, en Leeuwarden in het bijzonder, te maken met een sterk groeiende bevolking. Dit betekent dat er wel vraagdruk blijft.

Zie antwoord vraag 1.

Het college doet meerdere dingen. Als eerste is een grote tender uitgeschreven voor het gebied Fellingen I. Dit betreft ruim 200 woningen grotendeels in het betaalbare segment. En daarna volgen nog 2 tenders, waarbij het college de optie openhoudt om een tender sneller op de markt te brengen.

En uw Raad heeft een flexibel bestemmingsplan Middelsee fase II vastgesteld. Het flexibele bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden om sneller te anticiperen op de marktomstandigheden.

De ontwikkelaar heeft de koopovereenkomsten ontbonden omdat zij de termijnen tot start bouw, conform de Woningborg Garantie, niet konden halen.

De ontwikkelaar is nu met de gemeente in overleg over het plan. Wanneer het plan weer in verkoop gaat is nog niet bekend.

Bij vertraging van een plan schuiven de aantallen door naar de jaren die daarop volgen. Het aantal woningen zoals in Wetterhiem is opgenomen bedraagt 43 stuks.

- | | |
|---|--|
| 6. In hoeverre heeft de tegenvallende verkoop gevolgen voor de grondexploitatie in Middelsee? | De gemeente heeft de gronden die nu onder handen zijn bij ontwikkelaars via overeenkomsten uitgegeven. En in deze overeenkomsten wordt rekening gehouden met indexatie. Dus latere realisatie heeft niet direct gevolgen voor de grondexploitatie. |
| 7. Sinds wanneer is het College op de hoogte van het uit de verkoop halen van Wetterhiem? | Op 7 maart 2023 heeft de ontwikkelaar ons geïnformeerd over het opschorten van de verkoop van het huidige woonproduct. |
| 8. Is het college het met de VVD eens dat het verstandig zou zijn geweest om dit te delen bij de behandeling van het bestemmingsplan Middelsee fase 2 en/of de hercalculatie grondexploitaties (voor zover het College op dat moment hiervan al op de hoogte was)? Waarom is de afweging gemaakt om dit niet actief te delen? | Uw Raad stelt de kaders, het college voert uit. Ieder jaar wordt u naast de gebruikelijke rapportages ook op locatie geïnformeerd. Het is niet gebruikelijk dat het college over individuele transacties rapporteert. |
| 9. In hoeverre leidt de tegenvallende verkoop tot aanpassingen in de fasering en/of uitwerking van de woningen in Middelsee 2 (in type, prijsklasse, huur/koop, etc.)? In hoeverre passen deze wijzigingen binnen de kaders van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig basisplan? | Uw Raad heeft een ontwikkelkader vastgesteld. Vanuit dat ontwikkelkader is het bestemmingsplan Middelsee fase 2 vormgegeven. Het bestemmingsplan biedt hierin voldoende flexibiliteit. |
| 10. In hoeverre leidt de tegenvallende verkoop in Middelsee tot aanpassingen in de fasering en/of uitwerking van de woningen in andere nieuwbouwlocaties, zoals buurtschappen De Hem en Unia? | Het leidt niet tot aanpassingen in fasering of uitwerking. Gelet op de grote bouwopgave is het van groot belang dat Leeuwarden voldoende plancapaciteit beschikbaar heeft. Voor het deelgebied de Hem ligt eerst het bestemmingsplan in uw Raad voor ter afweging en besluitvorming. Voor Unia en Barrahus zijn kavels op de markt gebracht. Unia kent een brede mix van woningtypes en vrije kavels. Barrahus gaat invulling geven aan organisch ontwikkelen waarvoor veel belangstelling blijkt. |

In de afgelopen jaren is de prijs van een nieuwbouwwoning aanzienlijk gestegen. De oorzaak hiervan ligt voor het grootste gedeelte bij de prijsstijging van bouwmaterialen en grondstoffen. Hierdoor raakt een nieuwbouwwoning voor een grote groep mensen verder uit het zicht. Vermoedelijk zal dit één van

de oorzaken zijn van de teruggelopen vraag naar nieuwbouwwoningen. In sommige provincies en gemeenten wordt er daarom geëxperimenteerd met erfpacht³. Hierdoor hoeft een koper de grond niet mee te financieren in de hypotheek, maar betaalt erfpacht voor de grond. Een nieuwbouwwoning wordt dan voor een grotere groep betaalbaar. Zo zet de provincie Gelderland KoopSmarter in als een sociaal erfpachtmodel met als doel om koopwoningen beschikbaar te maken voor huishoudens met lagere middeninkomens, starters én doorstromers vanuit een sociale huurwoning⁴.

³ <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/is-erfpacht-een-oplossing-om-koopwoningen-betaalbaar-te-maken-steeds-meer-gemeenten-onderzoeken-het/>

⁴ <https://www.brink.nl/koopsmarter-helpt-koopstarters/>

11. Heeft het College kennis genomen van bovenstaande constructie?

Ja.

12. Ziet het College van B&W mogelijkheden voor een sociale erfpachtconstructie bij nieuwbouwwoningen? Zo ja, op welke termijn mag de raad een uitvoeringsnotitie hierover verwachten? Zo nee, waarom niet?

De gemeente Leeuwarden beschikt over beleid als het gaat om erfpacht. Dat verlangt geen aanpassing. Het bancaire wezen heeft voorwaarden waaraan getoetst moet worden en dat geldt ook voor overige lasten zoals een erfpachtcanon. Dus erfpacht kan in sommige situaties helpen, maar lang niet altijd. Actuele stand van zaken is dat met een ontwikkelaar de optie voor erfpacht wordt beoordeeld.

13. Op welke andere wijze is het College voornemens om zorg te dragen voor betaalbare nieuwbouw?

Nieuwbouw vindt zowel op gemeentegrond als op private grond plaats. We hebben in de Woondeal met provincie en rijk afspraken gemaakt over het aandeel sociaal (30%) en betaalbaar (30%). Dit worden leidende principes voor de nieuwbouw. We onderzoeken hoe we dit het beste kunnen realiseren, bijv. via doelgroepenverordening i.r.t. omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, prestatieafspraken met corporaties.

Blad 4

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.