

Voordracht voor de Projectenstaf Wedemeijer en Van Doorninck van 30 november 2021

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)  
Ruimtelijke Ordening (30)  
Agendapunt Bo

---

#### Onderwerp

Instemmen met publicatie tender kavel 4B1 voor middeldure koopwoningen in de Sluisbuurt

---

#### Gevraagde beslispunten

I. Kennisnemen van tender kavel 4B1 met als belangrijkste punten:

- Kavel met marktconforme middeldure koopwoningen geschikt voor stedelijk wonen;
- Tender op woonkwaliteit; waarbij de markt uitgedaagd wordt op slimme plattegronden, collectieve ruimtes en innovaties die moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- het is een pilot om ontwikkelaars en architecten uit te dagen om te zien wat middeldure koop op deze centrale plek kan opleveren voor de stad.

II. Kennisnemen van motie 1126 bij Investeringsbesluit Sluisbuurt waarin het programma 40-35-25 is vastgesteld, waarvan 20% middeldure koopwoningen. Met de publicatie van deze tender geeft G&O uitvoering aan de motie.

III. Instemmen met publicatie tender kavel 4B1

---

#### Onderbouwing beslispunten

##### Aanleiding

Op verzoek van wethouder Wedemeijer wordt de publicatie van de tender van kavel 4B1 als bespreekpunt geagendeerd en wordt in de voorliggende flap zo compleet mogelijk de intentie van de tender in relatie tot zorgen omtrent de woninggrootte van de middeldure koopwoningen beschreven. Ook worden de kaders voor de ontwikkeling van de Sluisbuurt kort toegelicht.

#### Onderbouwing beslispunten

##### I. Kennisnemen van tender kavel 4B1

Voor kavel 4B1 heeft de gemeente de ambitie om aantrekkelijke, stedelijke koopwoningen in het middensegment te realiseren met daarnaast in de plint en de eerste verdieping ruimte voor voorzieningen. De doelgroep van de woningen zijn 1- 2-persoonshuishoudens. De gemeente stelt als eis dat een woning op kavel 4B1 minimaal 30 en maximaal 60 m<sup>2</sup> GO mag zijn. De bouwenvelop is geschikt gemaakt voor dit type woningen. Kavel 4B1 is een relatief klein kavel met ruimte voor een beperkt aantal woningen (circa 40 tot 70 stuks) en is gezien de locatiekenmerken geschikt voor stedelijk wonen.

##### Marktconforme middeldure koopwoningen

Een marktconforme middeldure koopwoning in de Sluisbuurt kan naar verwachting maximaal 40 m<sup>2</sup> GO zijn. Dat komt doordat de ontwikkelaar de middeldure koopwoningen voor maximaal € 314.000,- VON per woning kan verkopen (prijsspeel 2021), inclusief afkoop erfpacht. De hoogte van de actuele VON-prijzen maakt vervolgens dat een marktconforme middeldure koopwoning in de Sluisbuurt naar verwachting maximaal de voornoemde 40 m<sup>2</sup> GO groot kan zijn. Het is denkbaar dat inschrijvers op deze plek een grotere

marktconforme woninggrootte mogelijk achten. Een tender is bij uitstek geschikt om de markt uit te dagen maximaal te presteren: in dit geval de aantrekkelijkheid van de woningen in combinatie met woonkwaliteit door (gedeelde) voorzieningen.

Op dit moment is het alleen mogelijk om marktconforme middeldure koopwoningen te ontwikkelen. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om koopwoningen onder de marktwaarde aan te bieden. Dit beleid is nog in voorbereiding en het is niet opportuun om het project daarvoor te vertragen. Marktconform betekent dat de woningen met een maximale verkoopprijs van 314.000 (prijsspeil 2021) op de meeste plekken in de stad steeds kleiner worden. Het is dan ook de uitdaging om ondanks de woninggrootte kwaliteit te realiseren. Een grotere koopwoning onder de marktprijs aanbieden betekent op dit moment dat de winst bij eerste doorverkoop alleen ten goede komt aan de eerste koper wat onwenselijk is.

### **Tender op woonkwaliteit**

Omdat de woninggrootte (relatief) beperkt zal zijn, wordt de markt uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen en worden in de tenderprocedure inschrijvingen beoordeeld op slimme plattegronden, oriëntatie, uitzicht, bezonning, buitenruimte, collectieve (binnen- en/of buiten)ruimte(s) en innovaties op het gebied van stedelijk wonen, die moeten bijdragen aan de woonkwaliteit. Wat betreft de collectieve ruimte(s) is de ambitie dat deze direct bijdragen aan het woongenot en meer ruimte in de zelfstandige woningen, zoals een gedeelde wasruimte, bergruimte of logeerkamer. Daarbij wordt erop gelet dat de betaalbaarheid van de woningen niet onder druk komt te staan als gevolg van (te) hoge kosten zoals servicekosten voor bewoners. Bovendien wordt geëist dat de woning bruikbaar moet worden opgeleverd.

Er wordt een gemengd programma aan woningen gerealiseerd in de Sluisbuurt. Met een gemengd programma worden verschillende doelgroepen bereikt die voor de Sluisbuurt wenselijk zijn. Middeldure koopwoningen zijn daar onderdeel van. Dit is mede ingegeven door het beperkte aanbod van koopwoningen rond de €300.000,- in de stad en de verwachte vraag naar dit soort woningen. De tender van kavel 4B1 voorziet in deze behoefte.

### **Pilot**

De enige mogelijkheid om te weten of middeldure koopwoningen ook in dit stedelijk gebied met hogere VON-prijzen tot aantrekkelijke stedelijke woningen kunnen leiden, is door deze tender op de markt te brengen. Deze tender wordt daarom gezien als een pilot voor de Sluisbuurt. Na afloop van de tender zal er een evaluatie plaatsvinden.

## **II. Kennisnemen van motie 1126 bij Investeringsbesluit Sluisbuurt: ruimte voor middeninkomens**

In 2017 is het Investeringsbesluit Sluisbuurt vastgesteld. Hierbij is motie 1126 [27 september 2017] aangenomen waarbij de programma verdeling voor de Sluisbuurt op 40-35-25 is vastgesteld. Het middeldure segment van 35% bestaat uit 15% middeldure huurwoningen en 20% middeldure koopwoningen. Met de tender kavel 4B1 wordt uitvoering gegeven aan een vastgestelde motie door de gemeenteraad.

Indien wordt besloten om bij voorbaat het programma middeldure koop te laten vervallen, dan zal er een nieuw besluit genomen moeten worden over de programmaverdeling van het totale woonprogramma voor de Sluisbuurt. Dat zou tot een aanzienlijke vertraging van de ontwikkeling van de Sluisbuurt leiden. Daarnaast kan dit effecten hebben op de grondexploitatie. Bovendien kan het ook gevolgen hebben voor andere centrale plekken in de stad waar middeldure koopwoningen zijn gepland.

Indien de voorgenomen tenderstrategie voor dit kavel aangepast moet worden (bijvoorbeeld naar vrije sector woningen of middeldure huur), dan heeft dat tevens een forse vertraging tot gevolg in de doorlooptijd van de voorbereiding van de tender en de uiteindelijke start bouw van dit blok. Het zal ook leiden tot vertraging van aangrenzende kavels gezien de onderlinge afhankelijkheden in bouwlogistiek.

### III. Instemmen met publicatie tender kavel 4B1

Tijdens de mondelinge bespreking heeft wethouder zorgen geuit over de beperkte grootte van de woningen in relatie tot het prijssegment. Daarom doet de gemeente door de wijze van selecteren op woonkwaliteit en collectieve ruimten er alles aan om woningen te realiseren die tegemoet komen aan de wensen van de beoogde doelgroep. G&O verwacht dan ook dat er kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd. Bij een start van de tender in december 2021 is circa in de zomer 2022 bekend welke inschrijving (met welke karakteristieken) de meeste punten heeft behaald bij de tender.

---

#### Volgende processtappen

Bij akkoord van dit beslispunt wordt deze tender in december 2021 op de markt gebracht. De gunning is naar verwachting circa in de zomer van 2022.

Bij geen akkoord zal de tendervoorbereiding deels opnieuw moeten worden gedaan en schuift de start tender op naar voorjaar 2022. Ook zal er dan mogelijk een bestuurlijk besluit genomen moeten worden over de programmaverdeling van het woonprogramma van de Sluisbuurt als geheel.

---

#### Advies / afstemming

Afgestemd met BMA.

Afgestemd met Tendercommunicatie: na publicatie past de communicatieadviseur voor marktbenadering de afgestemde middelenmix toe, om de tender onder de aandacht te brengen van marktpartijen en ontwikkelaars.

---

#### Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-123870	Projectenstaf Wedemeijer en Van Doorninck Voordracht (pdf)

---

#### Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

---

#### Uitslag

---