

Raadsinformatie

Aan Raad
Portefeuillehouder Wethouder Verhoeven
Onderwerp Programma Boschkens Fase 4
Datum 02-09-13
Afschrift aan

Naar aanleiding van het raadsvoorstel over Boschkens Fase 4 heeft de raadscommissie gevraagd om meer informatie over het te realiseren programma in Boschkens Fase 4. Daarnaast was u vraag wat de consequenties van het stoppen met een gedeelte van Fase 4 voor het programma zijn. Hieronder wordt daar op ingegaan.

Met een tweetal ontwikkelende partijen wordt al enige tijd gesproken over ontwikkeling van Boschkens Fase 4. Vóór het besluit van het college in juni 2012 over de wijziging van de verkaveling en het niet meer realiseren van Fase 4b en 4c, stonden de volgende woningen op het programma voor geheel Fase 4:

Sociale huur	32
Goedkope koop	33
Betaalbare koop	
Middelduur (223.500 - 275.000)	56
Duur (> 275.000)	14

Bovenstaand programma is opgesteld toen de woningmarkt nog floreerde en er veel vraag was naar duurdere woningen. Door de malaise in de woningmarkt is gebleken dat voor bovenstaand programma geen consensus meer was te vinden bij ontwikkelende partijen. Dit heeft ons medio 2012 mede genoodzaakt tot de wijziging van het verkavelingsplan, hierdoor wordt nu gesproken over het volgende concept-programma voor Fase 4a:

Sociale huur	30
Goedkope koop	
Betaalbare koop	14
Middelduur (223.500 - 275.000)	12
Duur (> 275.000)	

N.B. bovenstaande cijfers moeten gezien worden als een richting en niet als de absolute werkelijkheid

Het concept-programma is met name gewijzigd op de aspecten middeldure en goedkope koop. Dit omdat er weinig markt is voor de middeldure woningen en de ontwikkelende partijen hier niet mee de markt op gaan. Ten aanzien van de goedkope koop is de realiteit dat er in het project Surfplas al ruim 90 woningen in deze categorie gebouwd zullen worden. Hiervan zijn er reeds 33 gerealiseerd en de ontwikkelaar is in verkoop met de tweede tranche van 17 woningen, deze verkoop verloopt gestaag. Hiermee is er al een ruim voldoende aanbod voor goedkope koopwoningen in Boschkens-West. Het aantal sociale huurwoningen in het concept-programma is nagenoeg gelijk gebleven.

Ondanks dat er een wijziging in het programma heeft plaatsgevonden, staan er nog geen afspraken over realisatie met ontwikkelende partijen op papier. De malaise en onzekerheid in de woningmarkt maakt dat partijen terughoudend zijn over waar en welke afspraken zij maken. Mocht er een partij komen die openstaat voor het ontwikkelen van bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen tegen een acceptabele grondprijs, dan staan wij daar open voor. Het programma benaderen wij in deze moeilijke tijd flexibel: is er vraag naar een bepaald type woningen? Dan kijken we of we dat kunnen inpassen in de plannen en voldoet aan de behoefte.
