

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Raadsinformatiebrief CPO Van Puijenbroek
Datum 10-02-2022

Kennisnemen van

het besluit van het college om af te wijken van de maximale verkoopprijs die het college op 14 mei 2019 heeft vastgesteld, te weten maximaal € 275.000 VON prijspeil 2020, voor de woningen die het CPO wil gaan ontwikkelen in de nieuwe woonwijk Land van Anna (locatie Van Puijenbroek).

Inleiding

Voor het plan Van Puijenbroek heeft de gemeenteraad aangegeven dat er een CPO ontwikkeling in het plan gewenst is. Inmiddels is er een groep geïnteresseerden opgestaan om het voormalige kantoor om te zetten naar circa 11 CPO appartementen. Het college heeft op 14 mei 2019 op basis van het stedenbouwkundig plan besloten dat in het voormalig kantoor middendure appartementen gerealiseerd worden, deze woningen hebben een maximale verkoopprijs, te weten maximaal € 275.000 VON prijspeil 2020. De CPO groep wil zich niet belemmerd voelen in de ontwikkeling door een gemaximeerde verkoopprijs. De deelnemers willen de handen vrij houden om de appartementen naar eigen inzicht te ontwikkelen. Dit betekent dat de CPO groep niet voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

Informatie

Door de CPO ontwikkeling blijft het cultuurhistorisch waardevolle pand behouden

Het wooninitiatief 'Voor elkaar met elkaar' is al jaren bezig om, samen met de gemeente, een locatie te vinden voor dit initiatief. De gemeente heeft de groep gewezen op deze locatie om het initiatief te kunnen laten landen. De vereniging heeft meermaals het pand bezocht en is zeer gecharmeerd van dit pand en willen graag met hun CPO project bijdragen aan het behouden van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Het behouden van de cultuurhistorische waarde maakt het ontwikkelen van de appartementen duurder dan voor 'reguliere' appartementen.

Het pand kan helemaal naar eigen inzicht ontwikkeld worden door de CPO groep

Het wooninitiatief 'Voor elkaar met elkaar' heeft samen met Kilimanjaro Wonen een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden om in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) appartementen met gezamenlijke voorzieningen realiseren. De haalbaarheidsstudie is gebaseerd op de wensen van de toekomstige gebruikers maar wordt mede bepaald door de karakteristieke gebouwkenmerken. De gebouwkenmerken, bouwbesluit, vluchtwegen e.d. leiden ertoe dat er circa 11 appartementen met een gezamenlijke ruimte en collectieve tuin gerealiseerd kunnen worden.

Het kenmerk van een CPO ontwikkeling is niet dat de woningen voor kostprijs worden gebouwd, maar vooral dat de woningen naar wens en mogelijkheden van de initiatienemer worden gerealiseerd. Uit de eerste ramingen blijkt dat de gehanteerde VON-prijs die het college heeft vastgesteld niet gehaald wordt. De redenen hiervan zijn de gebouwkenmerken (en het behoud

ervan), duurzaamheidseisen en de voornaamste reden is gelegen in de stijging van de bouwkosten de afgelopen tijd.

Gezien de bovengenoemde argumenten en ook omdat CPO betekent dat initiatiefnemers keuzevrijheid hebben, is het verantwoord om af te wijken van de eerder gewenste prijscategorie.

Door bij dit initiatief af te wijken van de maximale VON-prijs draagt dit initiatief niet bij aan de tabel van de Woonvisie

In de Woonvisie heeft de gemeenteraad het gewenste woningbouwprogramma opgenomen voor nieuwe woningbouwlocaties. Dit is het kader waarbinnen het college het woningbouwprogramma vormgeeft. Het college heeft besloten om hiervan af te wijken. Omdat er nu eindelijk weer een CPO project mogelijk gemaakt kan worden in de gemeente zou het een gemiste kans zijn om dit door een vastgestelde maximale VON-prijs niet te realiseren. Gezien de argumenten die eerder in dit voorstel genoemd zijn is het verantwoord om af te wijken van de gewenste prijscategorie.

Communicatie

De CPO groep is op de hoogte gebracht van het besluit.
