



## Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	Verkoop woningen in het project Landsheer Warmenhuizen; mailbericht van Zeeman makelaars;
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	20 juli 2023

### Aanleiding

In een mailbericht van 20 juli van Zeeman Makelaars staat het volgende:

"Wij gaan bouwen"....."Goed nieuws"

*"Samen met Ooms Bouw en de Gemeente Schagen heeft Zeeman Vastgoed besloten dat er gebouwd gaat worden".*

Dat gaat gebeuren ondanks dan er nog geen 70 % is verkocht. Partijen hebben vertrouwen in dat bouwen de verkoop ten goede gaat komen. Wel gaat het plan in fases in verkoop zodat ingespeeld kan worden op de vraag van de huidige markt. Alleen de 8 kwadrantwoningen nrs 88 t/m 95, de patiowoningen, de vrijstaande woningen en de appartementen gaan in de verkoop. De start bouw zal zijn eind van dit jaar.

Als meer goed nieuws wordt gepresenteerd dat de kwadrantwoningen nu worden aangeboden in de categorie middelduur. Hierdoor kan de gemiddelde prijs van deze woningen omlaag en dat is fijn, zo valt te lezen.

Dat kan door verlaging van de grondquote door de gemeente!

De appartementen in gebouw Munt krijgen elk zonder prijsconsequenties een eigen plek op de parkeerplaats!

Het verlagen van de grondquote betekent simpelweg dat de gemeente genoeg neemt met een lagere grondopbrengst en daardoor in feite het risico van de ontwikkelaar(s)/bouwer op dit project overneemt en compenseert.

Of de regeling van "eigen parkeerplaatsen" voor de appartementen ook financiële of andere consequenties heeft voor de gemeente is niet duidelijk.

### Vragen

#### *Inleiding*

*De verkoop van nieuwbouwwoningen staat landelijk onder druk. Onder meer de sterk gestegen rente, de hoge inflatie, de oorlog in Oekraïne en maatschappelijke onzekerheden, etc. hebben invloed op de animo voor en dus verkoop van nieuwbouwwoningen.*

*Het verlagen van de grondquote voor een beperkt deel van de woningen (8 woningen) uit de laatste fase van de wijk Landsheer (42 Ooms-woningen) is één van de maatregelen om de verkoopbaarheid van de woningen in deze fase te bespoedigen.*

1. Wat heeft het verlagen van de grondquote voor financiële consequenties voor de opbrengst, de grondexploitatie, van de gemeente?

*De verlaging van de grondquote van 25% naar 20% laat zich vertalen naar minderopbrengst op de grond van 8 woningen van € 133.800.*

2. Wat waren de verkoopprijzen van de kwadrantwoningen voor en zijn die na het verlagen van de grondquote? Welke was de grondwaarde van die woningen voor en zijn die na het verlagen van de grondquote?  
*De verkoopprijzen van de kwadrantwoningen zijn met de maatregelen ter bevordering van de verkoop onder de 'Hugo de Jonge-grens voor betaalbaar wonen ad € 355.000' gebracht en variëren van € 329.500 tot € 339.500 (middenduur); de 'oorspronkelijke' v.o.n.-prijzen varieerden van € 359.500 tot € 369.500 v.o.n.*
3. Een paar woningen zijn reeds verkocht c.q. in optie. Profiteren die kopers/gedagiden ook van het verlagen van de grondquote, de (gesuggereerde?) lagere verkoopprijs?  
*De aangeboden kwadrantwoningen zijn allen in prijs verlaagd, alle kopers profiteren van de aangepaste v.o.n.-koopsommen.*
4. Wat zijn de -financiële- consequenties van het toekennen van een bevoorrechte parkeerplaats voor de toekomstige kopers van de appartementen en hoe worden die dan "afgezonderd"?  
*De bedoelde parkeerplaatsen behoren bij de appartementen en is geen wijziging in het plan, doch uitwerking van de grondovereenkomst. Overigens zijn slechts positieve financiële consequenties voor de gemeente bij het toevoegen van de parkeerplaatsen aan het appartementencomplex: geen kosten in de aanleg en geen onderhoud en nazorg in de toekomst.*
5. De gemeenteraad heeft de grondexploitatie voor het plan Remmerdel, nu het project "Landsheer", vastgesteld. Kunt u aangeven waarom deze informatie via deze "marketing" mail de raad niet middels een RIM heeft bereikt?  
*Het college was en is voornemens u over deze ontwikkeling te informeren via het Meerjarenprogramma Grondbeleid (MPG). Wij richten op het bespreken van het MPG in de vergadering van oktober 2023. Wij zijn door de ontwikkelaar niet vooraf geïnformeerd over et in de marketing-mail benoemen van de verlaging van de grondquote van de 8 woningen. In de openbare communicatie en in de communicatie naar elkaar had dat beter gekund. Daarover hebben wij inmiddels met de ontwikkelaar gesproken.*
6. Zijn bij nog andere woningtypen dan wel de vrije kavels de grondprijzen verlaagd en met hoeveel dan wel of wordt dat overwogen?  
*Neen.*
7. Is de gemeente op grond van de met Zeeman gesloten overeenkomst verplicht tot het verlagen van de grondquote en als dat niet het geval is op grond van welke informatie/stukken/overwegingen is het college tot de conclusie gekomen dat verlaging van de grondquote noodzakelijk is?  
*Neen, gemeente is contractueel niet verplicht tot het verlagen van de grondquote. Zie inleiding voor onderbouwing.*
8. Kan het college de beweegredenen/stukken die tot dat besluit hebben geleid aan de raad overleggen?  
*De beweegredenen staan in de inleiding weergegeven; De verlaging van de grondquote wordt middels collegebesluit en allonge op de koop- en realisatieovereenkomst met Zeeman vastgoed vastgelegd. Dit zijn niet-openbare stukken.*
9. Ligt de conclusie niet voor de hand dat het weinig dorpse en enigszins ongebruikelijke woningtype "kwadrantwoning" de eigenlijke reden is van de geringe belangstelling, zeker als voor de vraagprijs woningen met meer privacy in de tuin te koop zijn? Is overwogen om de locatie in te vullen met een ander woningtype, een woningtype waar wel vraag naar is?  
*Het is aan de ontwikkelaar om invulling te geven aan de woningtypen; de gemeente stuurt op de verdeling in segmenten en bandbreedten voor v.o.n.-prijzen.*
10. Is voorafgaand aan het besluit van het college tot verlaging van de grondquote voor de kwadrantwoningen of met een andere invulling, een ander woningtype, niet meer op de vraag kan worden ingespeeld?  
*Een ander type woning is zeker overwogen, maar brengt hoge herinrichtingskosten met zich mee t.o.v. het huidige bouwrijpe bouwterrein.*