

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Besluit

Vergadering van 26 september 2024
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

13 **Bouwheerschap Pieter de Hoogh - Raadsvoorstel**

Besluit

Beslispunt 1

Het bouwheerschap voor de bouw van de 14 woningen aan de Pieter de Hooghstraat te aanvaarden.

Inhoud

Inleiding

De gemeente wil op de locatie Pieter de Hoogh – het voormalig zuidelijke veld van HKC – betaalbare woningbouw ontwikkelen. Hiertoe is eind 2021 door de raad een besluit genomen omtrent het toepassen van de zogenoemde koopstartregeling en voorrangbeleid. Het project kreeg de vorm van een pilot. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor het project afgerond en is het bestemmingsplan op de locatie onherroepelijk.

De reden dat er nu pas tot ontwikkeling over wordt gegaan is omdat het project vele hindernissen heeft gekend. Er waren verregaande afspraken om het project 1-op-1 aan een ontwikkelaar te verkopen. Begin 2022 bleek echter dat 1-op-1 gunning niet meer mogelijk was als gevolg van het zogenaamde 'Didam'-arrest. Het Didam-arrest schrijft voor dat er in de meeste gevallen sprake moet zijn van mededinging. De gemeente moest opnieuw aan de slag om een tender op te stellen om meerdere marktpartijen uit te nodigen.

Bij het opstellen van die tender bleek de koopstartregeling echter voor meerdere interpretaties vatbaar. Zowel juridisch, in de sfeer van aansprakelijkheid, als fiscaal bleken diverse zaken nog niet goed op elkaar aan te sluiten. Inmiddels zijn de onduidelijkheden weggewerkt of bekend en is er een verkoopprocedure opgesteld. Die verkoopprocedure houdt in dat de gemeente opdrachtgever (bouwheer) wordt voor de bouw van de 14 woningen. Na afbouw van de woning geeft de gemeente deze in erfpacht uit aan de bewoners, waarbij gebruik wordt gemaakt van de koperskorting.

Ten opzichte van het genomen besluit eind 2021 treedt er dus een verandering op. Er werd altijd vanuit gegaan dat het opdrachtgeverschap bij een ontwikkelaar zou liggen en de gemeente gronden zou leveren. Door toepassen van de koopstartregeling en om allerlei overdrachten heen en weer te voorkomen is het voorstel om te kiezen voor bouwheerschap bij de gemeente. Op die manier kan de gemeente na afbouw van de woningen zowel grond en woning in één keer in erfpacht uitgeven aan de uiteindelijke bewoner.

Beoogd effect

Door het bouwheerschap te aanvaarden heeft de gemeente volledige controle over het uitvoeren van de koopstartregeling.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft volledige controle op de uitvoering van de koopstartregeling

De raad heeft in 2021 besloten tot toepassen van de koopstartregeling. Dat betekent dat de gemeente de gronden in erfpacht gaat leveren aan de uiteindelijke consument/koper. Als de gemeente de regeling doorlegt aan een ontwikkelaar, verplicht ze de ontwikkelaar in feite om de koopstartregeling namens de gemeente toe te passen en door te leggen. Dat leverde allerlei praktische bezwaren op.

Onder andere: Als de gemeente de grond houdt en de ontwikkelaar niet op eigen grond bouwt, dan is het onduidelijk hoe de aansprakelijkheid loopt. En als de grond wel wordt geleverd in erfpacht moet de ontwikkelaar deze dan weer in erfpacht doorleggen aan de uiteindelijke consument. Zo flexibel zijn de contracten van Stichting OpMaat niet. Die gaan er vanuit dat een grondeigenaar grond en vastgoed levert aan de uiteindelijke consument.

De gemeente wil graag controle houden op de uitvoering van de koopstartregeling. Op die manier kan de gemeente waarborgen dat als de uiteindelijke consument de woning na x aantal jaar de woning weer verkoopt de geleverde korting weer terug vloeit naar de gemeente.

1.2 De gemeente beperkt het aantal overdrachten

De gemeente blijft eigenaar van de grond en bespaart daarmee leveringen bij de notaris aan een ontwikkelaar en na gereed komen van de woningen weer terug aan de gemeente. Dit is een kostenbesparing.

1.3 Het is voornamelijk een eenmalige actie

Er was bewust voor gekozen om van het project Pieter de Hoogh een pilot te maken. Daarmee kon worden verkend of een brede toepassing van de koopstartregeling of het voorrangbeleid mogelijk is. Hoewel een evaluatie pas achteraf kan worden gedaan, is wel al op te merken dat de uitvoering van het project significant langzamer is dan gelijksoortige projecten en dat een aanpassing, zoals het aanvaarden van het bouwheerschap, niet zomaar is te vertalen naar andere projecten. Op dit moment gaan we er dan ook vanuit dat het een eenmalige actie is.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente is niet bekend met het ontwikkelen van vastgoed

Door het aanvaarden van het bouwheerschap gaat de gemeente zaken uitvoeren waar het weinig kennis van heeft. Goed opdrachtgeverschap bij de bouw van vastgoed, kwaliteitscontroles bij de uitvoering, doornemen van opleverpunten, etc. De gemeente zal hier tijdelijke kennis moeten inhuren om te waarborgen dat de woning deugdelijk wordt opgeleverd.

Daarnaast heeft de gemeente geen kennis van het verkoopproces. Aan de aannemer/ontwikkelaar in de tender zal dan ook worden gevraagd om tegen een fee deze taken op zich te nemen. De gemeente sluit met de winnaar van de tender dan ook een aanneemovereenkomst waarin deze ontwikkeltaken zijn vastgelegd. Inschrijvende partijen moeten dus beschikken over ervaring met het ontwikkelen van woningen en niet alleen met het bouwen ervan.

1.2 Er zitten (fiscale en financiële) risico's aan

De gemeente wordt opdrachtgever en daarmee zou ze via ketenaansprakelijkheid bijvoorbeeld aansprakelijk kunnen worden gesteld voor achterstallige loonheffingen van onderaannemers. En, de gemeente krijgt achteraf de geleverde korting terug als de eerste bewoners de woning weer verkoopt, hoe zit het dan met vennootschapsbelasting? En, wordt er btw gerekend over een levering in erfpacht? Voordat de tender in de markt wordt gezet zullen al de openstaande vragen worden uitgezocht en eventuele bijbehorende risico's ondervangen. Voor de ketenaansprakelijkheid is bijvoorbeeld al contact met de belastingdienst opgenomen omdat in deze situatie sprake is van een niet-reguliere overheidstaak. In een dergelijk geval kan vooraf worden afgesproken dat de gemeente geen ketenaansprakelijkheid draagt.

Daarnaast moet de gemeente vooraf financiering aantrekken om de bouw van de woningen te financieren. Dat is een risico als de woningen niet zouden worden afgenomen. Gezien het marktsegment waarin deze woningen worden verkocht wordt dit risico als vrijwel nihil gezien.

Sommige zaken, zoals meerwerk tijdens de bouw, kunnen niet anders dan in de uiteindelijke verkoopprijs worden opgenomen. Hiermee wordt de verkoopprijs voor de consument wellicht iets hoger, maar zal nog altijd lager zijn dan bij een reguliere woning.

Financiële informatie

Om de bouw van de woningen te realiseren is financiering noodzakelijk. Het voorstel is om hiervoor een specifieke lening aan te trekken, welke na oplevering en betaling van de woningen afgelost zal worden. Gedurende deze periode zal een rente verschuldigd zijn, welke op dit moment tussen 3,0% en 3,5% bedraagt. De rente zal meegenomen moeten worden in de verkoopsom van de woningen (rente gedurende de bouw). Daarmee zal per saldo sprake zijn van een nihil-effect.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Nadat het besluit door de raad is genomen, zal een persbericht worden opgesteld dat er een ontwikkelaar wordt geselecteerd via een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

Voor geïnteresseerden in een woning zal een nieuwsbrief vlak na de raadsvergadering worden verspreid met de laatste stand van zaken. Waaronder een planning van de tenderprocedure en een globaal overzicht wanneer wordt gestart met de verkoopprocedure.

Vervolg

Nadat het besluit door de gemeenteraad is genomen, zal zo snel mogelijk tot uitvoering van de tenderprocedure worden overgegaan. Het proces heeft lang geduurd en geïnteresseerden wachten al lang op de start van de verkoop.

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier



Annemarie van der Ploeg

de voorzitter



Dirk Heijkoop

