

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022060993308

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 11 juni 2026
Agendanummer	:
Onderwerp	: Wijziging prijssegmentering woningbouwprogramma Schonckplein
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. In te stemmen met het wijzigen van de prijssegmentering in het woningbouwprogramma van de (centrum)ontwikkeling Schonckplein in Geertruidenberg, onder de volgende voorwaarden:

- In plaats van minimaal 30% van de woningen in de categorie sociale huur, realiseert Rialto minimaal 30% koopwoningen tot maximaal € 320.000;
- De genoemde koopprijsgrens van € 320.000 betreft de VON-prijs met prijspeil 1 januari 2026, jaarlijks te indexeren met CPI 2025=100, index en mutaties;
- De koopwoningen tot maximaal € 320.000 worden door Rialto verkocht onder een anti-speculatiebeding met een duur van minimaal 2 jaar vanaf de datum van levering (boete € 50.000);
- De koopwoningen tot maximaal € 320.000 worden door Rialto verkocht onder een zelfbewoningsplicht (kettingbeding) met een duur van minimaal 10 jaar vanaf de datum van levering (boete € 50.000);
- Alle koopwoningen tot maximaal € 320.000 in het woningbouwprogramma worden eerst actief aangeboden aan lokale woningzoekenden in de gemeente Geertruidenberg, mits juridisch toepasbaar. Rialto onderbouwt voor start bouw aan de gemeente Geertruidenberg hoe hieraan invulling is of wordt gegeven;
- Deze voorwaarden a, b, c, d en e worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst;
- Alle overige kaders en randvoorwaarden van de op 26 september 2024 vastgestelde startnotitie blijven van toepassing.

Samenvatting

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de herontwikkeling van het Schonckplein vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders en randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling vastgelegd. Tijdens de uitwerking van de anterieure overeenkomst is initiatiefnemer Rialto tot de conclusie gekomen dat de ontwikkeling onder deze huidige kaders financieel niet haalbaar is. Na aanvullend onderzoek en meerdere gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer is gebleken dat een aanpassing van het woningbouwprogramma noodzakelijk is. Daarom wordt voorgesteld om de eerder opgenomen 9 sociale huurwoningen te wijzigen naar 9 betaalbare koopwoningen.

Inleiding

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad de startnotitie Schonckplein vastgesteld. In de startnotitie zijn de volgende kaders voor het woningbouwprogramma opgenomen:

- De ontwikkeling beval in totaal maximaal 30 appartementen;
- Minimaal 30% in de categorie sociale huur;
- Minimaal 40% in de categorie middeldure huur en/of betaalbare koop;
- Maximaal 30% in de categorie dure huur en/of dure koop;
- De appartementen moeten zo veel mogelijk levensloopbestendig en als nultredenwoning worden uitgevoerd;
- De mix van appartementen moet geschikt zijn voor verschillende doelgroepen: starters, doorstromers en senioren met een één- tot tweepersoonshuishouden;
- In het vervolgproces wordt onderzocht of Rialto (of diens rechtsopvolger) de woningen in de categorie sociale huur in eigen beheer kan houden. Ook een samenwerking met Thuisvester wordt nader onderzocht. De afspraken daaromtrent worden verder vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Rialto.

De initiatiefnemer (Rialto) heeft bij de uitwerking van de anterieure overeenkomst aangegeven de 9 voorziene sociale huurwoningen niet langdurig (25 jaar) in beheer te kunnen houden. Met Thuisvester is geen akkoord bereikt over de verkoop/aankoop van de 9 sociale huurwoningen. De initiatiefnemer heeft geconcludeerd dat het project onder de huidige kaders en randvoorwaarden financieel niet haalbaar is.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

Dit voorstel draagt bij aan de maatschappelijke opgave Wonen uit het college- en coalitieakkoord 2022–2026. Door 9 betaalbare koopwoningen tot €320.000 toe te voegen, versterken we het middensegment in een kern waar sociale huur nu overheerst. De herontwikkeling van het Schonckplein levert daarnaast een ruimtelijke kwaliteitsimpuls op en draagt bij aan leefbare en toekomstbestendige kernen. Tot slot bevordert het voorstel de doorstroming doordat starters, doorstromers en senioren meer kansen krijgen op een passende woning.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van het Schonckplein brengt een kwaliteitsimpuls voor de kern Geertruidenberg.

De herontwikkeling van het Schonckplein draagt bij aan een aantrekkelijker en toekomstbestendig woonomgeving. De locatie krijgt een nieuwe invulling die beter aansluit bij de historische structuur en de behoefte aan kwalitatieve woonruimte. De gemeente denkt actief mee in het vinden van een financieel haalbare oplossing, mits deze past binnen de volkshuisvestelijke opgave.

1.2 De programmering van koopwoningen tot maximaal € 320.000 zorgt voor een betere balans in woningvoorraad binnen de kern Geertruidenberg.

In Geertruidenberg is op dit moment een relatief groot aanbod in de sociale huursector. Door toevoeging van betaalbare koopwoningen ontstaat een betere balans tussen huur en koop, wat de doorstroming bevordert en de diversiteit in de woningvoorraad vergroot.

1.3 De koopwoningen vallen ruim onder de nationale betaalbaarheidsgrens van € 420.000 en sluiten aan bij de doelgroepen in de startnotitie.

De voorgestelde koopwoningen tot €320.000 sluiten aan bij de doelgroepen die in de startnotitie zijn benoemd: starters, doorstromers en senioren met een één- tot tweepersoonshuishouden.

1.4 De balans in de woningbouwprogrammering (30-40-30%) in gemeente Geertruidenberg wijzigt nauwelijks door de beschreven aanpassing in het woningbouwprogramma.

De aanpassing van het programma heeft nauwelijks invloed op de gemeentelijke 30-40-30-verdeling. Door de beperkte omvang van het project blijft de totale programmering in balans.

1.5 Financiële haalbaarheid bevestigd door ontwikkelaar.

Ontwikkelaar heeft bevestigd dat de 9 woningen kunnen worden aangeboden voor maximaal €320.000 (prijspeil 1 januari 2026) in de wetenschap van de voorwaarden van anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Kanttekeningen

1.1 De wijziging in het woningbouwprogramma leidt ertoe dat de ontwikkeling niet langer voldoet aan de 30-40-30-regel zoals afgesproken in de regionale woondeal.

De voorgestelde wijziging in het woningbouwprogramma betekent dat de ontwikkeling niet voldoet aan de 30-40-30-regel uit de SRBT-woondeal 2022-2030, doordat het aandeel van 30% sociale huur wegvalt en circa 70% van het programma in de categorie betaalbare koop/ middeldure huur valt. Hoewel dit afwijkt van de regionale afspraken, wordt het risico als acceptabel beschouwd. De regionale verdeling wordt namelijk niet alleen op projectniveau bewaakt, maar ook in samenhang met de totale woningbouwprogrammering in onze gemeente beoordeeld. Die totale programmering blijft met deze wijziging in lijn met de regionale afspraken.

Financiën

Op zichzelf heeft dit voorstel geen financiële consequenties. De voorgenomen ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van ontwikkelaar. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst met ontwikkelaar worden afspraken vastgelegd over onder andere het woningbouwprogramma, kostenverhaal en nadeelcompensatie.

Communicatie

Betrokkenen bij de herontwikkeling van het Schonckplein waaronder omwonenden en overige belanghebbenden worden na vaststelling van het raadsbesluit via de gemeentelijke communicatiekanalen geïnformeerd over de voorgestelde aanpassing van het woningbouwprogramma. De kernboodschap is dat de 9 sociale huurwoningen worden gewijzigd naar 9 betaalbare koopwoningen omdat de ontwikkeling binnen de eerder vastgestelde kaders financieel niet haalbaar bleek.

Inclusieve samenleving

Het voorstel is getoetst aan de uitgangspunten van een inclusieve samenleving. De aanpassing van het woonprogramma van 9 sociale huurwoningen naar 9 betaalbare koopwoningen draagt bij aan een gevarieerd en toegankelijk woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Uitvoering

Na vaststelling van het aangepaste woonprogramma wordt de concept-BOPA overeenkomstig aangepast. Vervolgens kan de definitieve BOPA worden voorbereid en ingediend. Hiermee wordt de planologische procedure voortgezet richting besluitvorming. Parallel hieraan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend.

Bijlagen

- Bijlage 1 De op 26 september 2024 vastgestelde startnotitie

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Donkers

M.M. van Toorenborg

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Besluit:

De raad besluit:

1. In te stemmen met het wijzigen van de prijssegmentering in het woningbouwprogramma van de (centrum)ontwikkeling Schonckplein in Geertruidenberg, onder de volgende voorwaarden:
 - a) In plaats van minimaal 30% van de woningen in de categorie sociale huur, realiseert Rialto minimaal 30% koopwoningen tot maximaal € 320.000;
 - b) De genoemde kooprijsgrens van € 320.000 betreft de VON-prijs met prijspeil 1 januari 2026, jaarlijks te indexeren met CPI 2025=100, index en mutaties;
 - c) De koopwoningen tot maximaal € 320.000 worden door Rialto verkocht onder een anti-speculatiebeding met een duur van minimaal 2 jaar vanaf de datum van levering (boete € 50.000);
 - d) De koopwoningen tot maximaal € 320.000 worden door Rialto verkocht onder een zelfbewoningsplicht (kettingbeding) met een duur van minimaal 10 jaar vanaf de datum van levering (boete € 50.000);
 - e) Alle koopwoningen tot maximaal € 320.000 in het woningbouwprogramma worden eerst actief aangeboden aan lokale woningzoekenden in de gemeente Geertruidenberg, mits juridisch toepasbaar. Rialto onderbouwt voor start bouw aan de gemeente Geertruidenberg hoe hieraan invulling is of wordt gegeven;
 - f) Deze voorwaarden a, b, c, d en e worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst;
 - g) Alle overige kaders en randvoorwaarden van de op 26 september 2024 vastgestelde startnotitie blijven van toepassing.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 11 juni 2026,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

G.M. Brunsveld

M.M. van Toorenburg