

Aan de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk

Didam Winterswijk 9 maart 2024

Onderwerp :

aanpassen anterieure overeenkomst op enkel koopappartementen Bumerhof

Op 27 februari 2024 heeft de griffie alle fractievoorzitters het verzoek en bijlagen verzonden van de intrekking zienswijze en beroep buurt Bumerhof. Ook het verzoek om de 19 appartementen allemaal in de koop te doen.

Wij kunnen nu verder met de start bouw van het plan Bumerhof dat mede samen met uw Raad tot stand is gekomen. Het is nu een onherroepelijk vergund bouwplan geworden dat er komt zoals gepresenteerd! De bouw van de woningen valt duurder uit door het ontwerp met allure!! Maar ook doordat de bergingen inpandige ingepast zijn, dit in lijn met het bestemmingsplan. Ook zijn de appartementen mede door deze inpandige appartementen in de boerderij zeer groot geworden, geen andere mogelijkheid.

De buurt heeft verzocht om een aantal zaken aan te passen in het plan. In overleg met u willen wij recht doen aan deze inspanningsverplichtingen en daarmee als betrouwbare partner richting de buurt overkomen en dit is volgens ons ook het toonbeeld van participatie met de omgeving waarin geluisterd wordt naar elkaars belangen.

Belangrijk voor de buurt is dat er koopwoningen worden gerealiseerd en geen woningen in de verhuur gaan. Verhuren van woningen betekent vaker mutaties en wisseling van bewoners maar ook de kans op gezinnen met kinderen. De inzet van het plan is dat er woningen worden gerealiseerd voor 1 en 2 persoonshuishoudens met een beding dat de woningen blijvend in bezit blijven van de 55+ generatie en door de woningen allen te verkopen is dit notarieel ook veel beter te borgen dan verhuur. Ook zorgt het inzetten op de 55+ doelgroep en geen gezinnen voor veel minder verkeersbewegingen.

Gezien de hoogte van de bouwkosten per appartement en dit hebben wij aan uw ambtenaren laten zien maar ook de inbreng van de locatie met daarbij de sloop- en saneringskosten zorgt ervoor dat het financieel onmogelijk is om alleen woningen in de betaalbare koop categorie van 355K te verkopen en ook nog eens in combinatie met woningen in de verhuur. Het project op deze wijze qua doelgroepen starten lukt ons dan ook niet en zou betekenen dat we het project zouden moeten stoppen.

Hoe zou het dan wel kunnen? In lijn met de afspraken zoals deze in de regio Achterhoek zijn gemaakt ook in overleg met de provincie waarbij wij de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens van 355K blijven hanteren willen wij uw medewerking vragen om alles in de koop te mogen doen en waarbij we het principe van 1/3 1/3 en 1/3 gaan hanteren. Concreet betekent dit

dat wij 7 betaalbare woningen met een maximale verkoopprijs van 355K VON in verkoop zullen brengen, 6 appartementen in de middel dure koop tot max € 450.000 en 6 duurdere appartementen in het hogere segment en dit betreffen dan ook o.a. de grotere appartementen in de boerderij. Ook blijkt en dat kan makelaar Willem Mensink bevestigen dat met deze dan 19 koopappartementen wel 8 verhuisbewegingen per woning in Winterswijk en omgeving op gang gaan komen. Bij de verhuur is dit niet het geval. De gezamenlijke ruimte in de boerderij wordt mee verkocht aan de dan 19 kopers zodat dit concept op de Bumerhof intact blijft.

Heel graag zouden wij voor de Pasen in de verkoop gaan en het bouwbedrijf WAM&VanDuren willen laten starten met de bouw,

Voor nu de vraag aan u als raad en dit omdat jullie in de voorfase ook als gemeenteraad betrokken zijn (zaterdag 12 november 2022 presentatie en uitleg aan u en omgeving op locatie) , kan en wil de Raad het college opdracht geven om de anterieure overeenkomst aan te passen waardoor het mogelijk wordt alleen koopappartementen zoals hierboven door mij is aangegeven in verkoop te kunnen brengen?

Ik hoor graag of de Raad kan instemmen en het college opdracht kan geven de anterieure overeenkomst hierop aan te passen.

De fractievoorzitters hebben de bijlagen ontvangen en deze nu niet bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,



T Bonte Paard/Caro BV



www.barthenhorst.nl