

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2024-103362

Van

Het college/ Wethouder Iedema

Datum

3 juli 2024

Onderwerp

Raadsmemo Stand van zaken Terra Nova juli 2024

Bijlagen**Aanleiding**

Het doel van dit raadsmemo is om de stand van zaken toe te lichten.

Op 22 maart 2024 is de gemeenteraad [geïnformeerd](#) over de laatste stand van zaken rond Terra Nova en dat de beoogde start bouw op basis van de laatste berichten opschuift naar Q3 2024.

De omgevingsvergunning is afgegeven en is één van de randvoorwaarde om de bouw te starten. Helaas is het Breevast nog niet gelukt om in de afgelopen periode (vanaf 2022) Terra Nova tot start realisatie te brengen. Vooral omdat de verkoop van Terra Nova nog niet is geregeld. De inzet van het college blijft onverkort dat Terra Nova zo snel mogelijk gestart wordt.

Omschrijving project:

- 393 woningen
- 3 gekoppelde bouwdelen
- Woninggroottes tussen 45 en 94 m2
- 263 parkeerplaatsen
- Omgevingsvergunning afgegeven eind 2022
- Leegsloop voltooid in 2022
- Verwachte bouwtijd 3 jaar

**Algemene marktomstandigheden woningbouw**

De markt voor nieuwbouwwoningen in de particuliere verkoop toont voorzichtig herstel na een periode van stagnatie. Vooral in het betaalbare segment van de particuliere koopmarkt is er een toenemende vraag. Tegelijkertijd blijven buitenlandse beleggers afwezig en keren Nederlandse institutionele beleggers slechts voorzichtig terug naar de markt. Om Terra Nova te kunnen starten is verkoop van minimaal 2 gebouwdelen nodig.

Verkoop Terra Nova

Zoals aangekondigd in het raadsmemo van 22 maart 2024 volgt de gemeente de inspanningen die Breevast doet om tot verkoop te komen op de voet en heeft op 20 maart 2024 een extra Bestuurlijk Overleg met Breevast, burgemeester Bezuijen en wethouder Iedema op het stadhuis plaats gevonden. Er is gesproken over het ontstane en fors toegenomen ongenoegen vanuit de gemeente over het niet tot realisatie komen van Terra Nova en het betonnen karkas dat nu al enige tijd de entree van Zoetermeer tekent. Daarnaast is gekeken naar de toekomst en is afgesproken dat er drie scenario's worden onderzocht. Hieronder zijn deze

drie scenario's benoemd om tot realisatie van Terra Nova te komen. Daarnaast is na het bestuurlijk overleg nog een vierde scenario toegevoegd:

1. Zoetermeerse woningcorporatie(s): Hierover is afgesproken dat op initiatief van de gemeente een bestuurlijk overleg met de woningcorporaties zal plaats vinden om duidelijkheid te krijgen waarom de woningcorporaties niet meedoen.
2. Woningcorporatie buiten Zoetermeer: Breevast en gemeente zullen gezamenlijk verkennende gesprekken voeren met een woningcorporatie buiten Zoetermeer.
3. Belegger: Breevast zal de gesprekken continueren om tot concrete overeenkomst(en) te komen.
4. Particuliere verkoop: Breevast onderzoekt dit scenario als extra afzetmogelijkheid inclusief compensatie voor het niet realiseren van sociale huurwoningen.

Ad. 1 Conclusie Zoetermeerse woningcorporatie(s)

Het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties Stedelink en Vidomes en Breevast heeft inmiddels plaats gevonden. De centrale vraag van dit overleg was of en hoe de woningcorporaties toch kunnen instappen op Terra Nova

De woningcorporaties willen net als Breevast en de gemeente dat Terra Nova start. Helaas is door de opzet van het casco, het gebouw niet geschikt voor hun doelgroep. Aanpassing van dit casco is te (financieel) ingrijpend en daardoor niet realistisch en niet haalbaar.

De woningen zijn wel uitermate geschikt voor het middensegment en dus als middeldure huurwoning. Dit is echter voor een andere doelgroep, waar de woningcorporaties nu geen investeringen voor kunnen doen. Er zijn andere partijen zoals (institutionele) beleggers die dat wel kunnen.

Ook na een heroverweging, hebben de woningcorporaties in dit overleg aangegeven af te zien van de aankoop van Terra Nova. De reden is dat het transformatieproduct onvoldoende aansluit bij de gewenste uitbreiding van hun woonprogramma.

Ad. 2 Conclusie Woningcorporatie buiten Zoetermeer

Uit gezamenlijk overleg met een woningcorporatie buiten de gemeente blijkt dat, indien zij interesse zouden hebben, het project Terra Nova voor hen te vroeg komt. Eerst is het nodig om in de breedte de opgave voor Zoetermeer te bespreken en perspectief te bieden met voldoende woningen, zodat de opzet voor beheer en exploitatie voor een vestiging ook haalbaar is. Ook is een gesprek met de huidige Zoetermeerse woningcorporaties nodig over de verdeling van de woningaantallen en hoeveel financiële inzet van de extra corporatie nodig is, om de opgaves voor de stad aan te kunnen.

Ad. 3 Belegger

Bovenstaande (ad.1 en ad.2) heeft ertoe geleid dat Breevast verder onderzoekt of het plan alsnog gerealiseerd kan worden zonder de betrokkenheid van de woningcorporaties.

Breevast is al een aantal maanden in gesprek met een (institutionele) belegger voor gebouwdeel C. Hiervoor ligt een concept overeenkomst klaar. In gebouwdeel C zijn een groot deel middeldure huurwoningen opgenomen. De afspraken voor gebouwdeel C zijn concreet en zo wordt in dezelfde lijn onderzocht of overeenstemming kan worden bereikt voor gebouwdeel B. Voor gebouwdeel B wordt onder andere besproken of een groot deel van de woningen, naast middeldure huur als goedkope huur kan worden gerealiseerd. Uitsluitel hierover wordt in juli verwacht.

Het benodigde verkooppercentage van 70% verkocht wordt dan behaald en is een belangrijke voorwaarde om tot start realisatie van Terra Nova te komen.

Ad. 4 Particuliere verkoop

Breevast wil, bij overeenstemming (ad 3.) voor gebouwdelen B en C, de resterende woningen van bouwdeel A op de particuliere markt te verkopen. Vanwege de lange periode tot oplevering zal deze particuliere verkoop starten na aanvang van de bouw.

Als compensatie voor het niet realiseren van sociale huur heeft Breevast aangeboden om deze woningen in een toekomstig plandeel op te nemen. Hiervoor is door Breevast een harde toezegging gedaan.

Start Bouw Impuls

Voor het project Terra Nova is een SBI-subsidie van € 4,9 miljoen verleend. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat uiterlijk in oktober 2024 wordt gestart met de bouw. Heeft een start bouw dan niet plaats gevonden, dan bestaat de mogelijkheid dat de subsidie moet worden terugbetaald aan BZK.

De meest eenvoudige manier om de SBI binnen de staatssteun regels in te zetten is door deze in te zetten voor woningen die worden afgenomen door een woningcorporatie (DAEB). Echter nu de corporaties zijn afgehaakt, wordt concreter gekeken naar andere mogelijkheden. Daarbij speelt onder andere ook de lopende vergaderingen die op Europees niveau spelen rond het verruimen van de staatssteunregels rond Middenhuur ([zie rijksoverheid](#)).

Met Breevast zullen de afspraken voor de SBI worden geconcretiseerd, waarbij de uitbetaling van eventuele subsidie voor de gemeente altijd risicoloos zal moeten zijn.

Vervolg

De verkoop van Terra Nova is de sleutel tot het kunnen starten van de bouw. Indien in juli 2024 overeenstemming met de belegger wordt bereikt en deze overeenkomst vervolgens wordt bekrachtigd, kan dit leiden tot het begin van de werkzaamheden voor Terra Nova in het vierde kwartaal van 2024.

Op het moment dat de gemeente de bekrachtiging van de overeenkomst door Breevast ontvangt, zal het Ministerie van BZK inzake de SBI worden geïnformeerd.

En natuurlijk zullen wij op dat moment u als gemeenteraad hierover informeren.

Als gemeente houden we druk op het proces en volgen elke stap aandachtig.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Joris Stouten

Telefoon : +31793468860

E-mailadres : J.Stouten@zoetermeer.nl