

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	19 maart 2024
Ons kenmerk	Staf BC & O/Z24 - 275170/UIT/24 - 609504	Verzonden	
Behandeld door	D. Verwoert/+31732036553		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie D66 d.d. 4-3-2024 Bouwproject Wolfskamerweg 20-22 (vervolgvragen)		

Geachte heer, mevrouw,

Op 4 maart 2024 zijn door de fractie van D66 vragen gesteld over het lopende woningbouwproject Wolfskamerweg 20-22 (vervolgvragen).

Hieronder volgt onze beantwoording.

1. Hoe beoordeelt het college de prijsstelling van deze woningen, van respectievelijk 5660 en 6617 euro per m²?

Antwoord:

Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wat een haalbare businesscase is en welke woningprijzen daarbij horen, passend binnen de kaders van de woonvisie en het addendum op de woonvisie. De gemeente stuurt er op dat projecten binnen deze en overige gemeentelijke kaders worden ontwikkeld. De genoemde vierkante meterprijzen zijn volgens de ontwikkelaar marktconform in Vught.

2. Graag ontvangen we inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de verkoop, hoeveel woningen zijn inmiddels verkocht?

Antwoord:

Op dit moment zijn 10 van de 58 woningen onder optie, waarvan de meeste zijn omgezet naar een voorlopige koop/aannemingsovereenkomst. De overige 48 woningen staan nog te koop.

3. Is er contact en/of overleg geweest met de ontwikkelaar om de prijzen naar beneden bij te stellen, ongenoegen te uiten of anderszins? Zo ja, dan ontvangen wij graag alle communicatie met de ontwikkelaar en een overzicht van de contactmomenten die er zijn geweest.

Antwoord:

Nee.

4. Hoe beoordeelt het college hoe de ontwikkelaar is omgegaan met de in de ogen van D66 onterechte ruimte die met terugwerkende kracht is geboden de nieuwe, veel hogere, woningprijscategorieën toe te passen? Heeft het college hiervan spijt? Graag dit antwoord toelichten.

Antwoord:

Nee. In de beantwoording van de schriftelijke vragen van 27 augustus 2023 is aangegeven dat de gewijzigde prijscategorieën er aan kunnen bijdragen dat woningbouwprojecten van start kunnen gaan of versneld worden gerealiseerd. Bij de meeste projecten starten ontwikkelaars pas als 70% van de woningen is verkocht. In dit geval heeft de ontwikkelaar mede door de aangepaste prijscategorieën besloten het project al te bouwen terwijl dit gebruikelijke percentage niet is behaald.

5. Verwacht het college dat om starters gelegenheid te geven toch op deze woningen in te schrijven, in de meeste gevallen een starterslening op zijn minst noodzakelijk is en hoe beoordeelt het college dit gebruik van de starterslening in de context van vraag 3?

Antwoord:

We weten niet of dit noodzakelijk is, maar mocht dit nodig zijn dan staat de mogelijkheid tot het aanvragen van een starterslening open. De starterslening kan koopstarters helpen om een woning aan te kopen tot de NHG-grens (€435.000 in 2024). Koopstarters kunnen van de gemeente een starterslening van maximaal €30.000 krijgen om een woning aan te kopen. Bij dit project is een fors aandeel woningen onder de NHG-grens beschikbaar.

6. Gaat het college in gesprek en/of druk uitoefenen op de ontwikkelaar om de prijzen aanzienlijk naar beneden bij te stellen?

Antwoord:

Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wat een haalbare businesscase is en wat de bijbehorende prijzen zijn, passend binnen de kaders van de woonvisie en het addendum op de woonvisie. Het college gaat derhalve geen druk uitoefenen op de ontwikkelende partij, maar blijft wel met deze ontwikkelaar in gesprek.



Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester, 1.0.

W.F.F. Keijzers

R.J. van de Mortel