

Tijdens de raadsvergadering van 7 april 2022 jl. heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanpassen van het bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22 te Vught. Dit besluit maakt de bouw van 58 appartementen mogelijk: 30 in de betaalbare en 28 in de middeldure categorie. Bij het vaststellen van deze plannen golden hiervoor de maximale prijzen van €250.000 voor betaalbare en €400.000 voor middeldure woningen.

Het verbaasde de fractie van D66 dan ook om op 31 juli 2023 jl. te lezen in het Brabants Dagblad dat de prijzen voor dit project respectievelijk €300.000 en €450.000 bedragen voor betaalbaar en middelduur. Deze verbazing werd niet weggenomen door de beantwoording van technische vragen op 8 augustus jl. waarin dit werd bevestigd en wordt gesteld dat de ontwikkelaar van het project Wolfskamerweg 20-22 al heeft voorgesorteerd op deze nieuwe prijscategorieën. De fractie van D66 heeft daarom de volgende aanvullende schriftelijke vragen aan het college:

1. Is het college van mening dat in zijn algemeenheid beleid pas van toepassing kan worden verklaard als dit formeel van kracht is geworden en dat beleid nooit achteraf mag worden aangepast.
2. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en tot op heden is de huidige woonvisie leidend voor het project Wolfskamerweg. Hierin staan de woningprijscategorieën van maximaal €250.000 voor betaalbare en €400.000 voor middeldure woningen vermeld. Herkent het college zich in dit feit?
3. Is het college op de hoogte van het feit dat de ontwikkelaar voorsorteert op de nog vast te stellen nieuwe prijscategorieën voor dit bestaande project?
4. Zo ja, wanneer en op welke wijze is het college hiervan op de hoogte gesteld? Wat is de reactie van het college geweest op deze aankondiging?
5. Deelt het college de mening dat voor dit voorsorteren geen wettelijke basis is en daarmee voorbarig is?
6. Is het college van mening, dat wanneer het addendum op de woonvisie wordt aangenomen op 21 september aanstaande, ontwikkelaars zoals bij project Wolfskamerweg, per direct de prijscategorieën mogen verhogen? Geldt dit ook voor bestaande projecten waarbij de kaders in een eerder stadium zijn vastgesteld? Zo ja, welke?
7. Zo ja, welke aanvullende eisen of voorzieningen worden hierbij gesteld of gevraagd aan het project?
8. Wanneer ongewijzigd, is het college het dan met de fractie van D66 eens dat toekomstige bewoners meer gaan betalen voor een plan dat ongewijzigd is? Waarom kiest het college voor deze weg?
9. Kan het college aangeven bij wie deze extra opbrengsten terecht zullen komen? Deelt het college de mening dat dit logischerwijs bij de ontwikkelaar, aannemer en onderaannemer zal zijn? Zo niet, waar komen deze wel terecht?

Brabants Dagblad 31-07-2023

https://www.bd.nl/vught/voormalig-bedrijfspand-plat-voor-58-nieuwe-appartementen-direct-na-de-bouwwak-start-de-bouw~a30a6023/?cb=5cded87ada8fbb28293705da6a9622fb&auth_rd=1

Voormalig bedrijfspand plat voor 58 nieuwe appartementen: 'Direct na de bouwwak start de bouw'

VUGHT - De sloop van het voormalige bedrijfspand van Orange aan de Wolfskamerweg in Vught is op een haar na gevild. Na de bouwwakantie start ontwikkelaar CQ House uit Den Bosch met de bouw van 58 appartementen.

Miranda van Houtum 31-07-23, 19:33

Er kan bijna worden gebouwd, op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg in Vught. Het voormalige kantoorpand van Orange ligt de vlakte. „Het perceel is bijna bouwrijp. Nog net voor de bouwwakantie zijn de betonmortelschroefpalen de grond ingegaan. Direct na de bouwwakantie wordt er gestart met bouwwerkzaamheden boven de grond”, schetst een woordvoerder van DBMC NL

Het bouwplan bestaat uit 58 appartementen waarvan 30 de categorie betaalbaar (tot 300.000 euro) en 28 middeldure (tot 450.000 euro). De appartementen variëren in grootte van circa zestig vierkante meter tot 75 vierkante meter.

Bezwaar leidde tot vertraging

CQ House zou eigenlijk een jaar geleden al starten met de bouw maar een bezwaar uit de omgeving over de bouwhoogte, verlies aan privacy en mogelijke parkeerproblemen in de omgeving leidde tot vertraging. Toen was het nog het plan appartementen te realiseren tussen de 180.000 en 400.000 euro. Die prijzen zijn inmiddels opgeschroefd.

Het wordt een duurzaam complex, volgens de woordvoerder van DBMC NL, waarvan CQ House (Clever Qualiteit House) een dochteronderneming is. „Alle appartementen worden uitgerust met een eigen warmtepomp en zijn daardoor aardgasvrij en er worden voorbereidende voorzieningen getroffen om optioneel de appartementen met vloerkoeling uit te rusten. En het complex wordt voorzien van zonnepanelen.”

Verkoop start in september

Alle appartementen zijn voorzien van een buitenruimte, een balkon of tuin, eigen parkeerplaats(en) en fietsenberging op het binnenterrein. „En er worden onderhoudsarme materialen gebruikt met een lange levensduur zoals baksteen, aluminium kozijnen en een aluminium balkonbalustrade.”

Eind september start de verkoop van de appartementen.

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk	IN/23 - 570858	Datum	12 september 2023
Ons kenmerk	IJT/23 - 572246	Verzonden	14 SEP 2023
Behandeld door			
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie D66 Vught d.d. 27 augustus 2023 inzake prijs categorieën Wolfkamerweg		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie D66 zijn op 27 augustus 2023 vragen gesteld met betrekking tot de prijscategorieën Wolfkamerweg. Hieronder treft u de gestelde vragen met de daarbij behorende antwoorden van het college.

Beantwoording vragen

1. Is het college van mening dat in zijn algemeenheid beleid pas van toepassing kan worden verklaard als dit formeel van kracht is geworden en dat beleid nooit achteraf mag worden aangepast.
Beleid is volgens de hoofdregel niet eerder van kracht dan nadat het is vastgesteld. Dat neemt niet weg dat beleid terugwerkende kracht kan hebben en dus ook kan gelden voor oude gevallen. De wijziging van het beleid is ingegeven door de gestegen bouwkosten. Voor die projecten die al wel vergund zijn, maar nog niet in uitvoering zijn is het dan redelijk de wijziging ook te laten gelden voor deze gevallen.
2. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en tot op heden is de huidige woonvisie leidend voor het project Wolfkamerweg. Hierin staan de woningprijscategorieën van maximaal €250.000 voor betaalbare en €400.000 voor middeldure woningen vermeld. Herkent het college zich in dit feit?
3. *Ja, het college herkent zich in dit feit. Zo is het ook overeengekomen met de ontwikkelaar. Met de indexatie per 1 januari 2023 zijn deze prijscategorieën overigens opgehoogd naar €263.000 en €430.000. En met het door de raad vastgestelde addendum op het coalitieakkoord is de raad ook al*

bekend met de beoogde verhoging van de woningprijscategorieën tot respectievelijk €300.000 en €450.000.

4. Is het college op de hoogte van het feit dat de ontwikkelaar voorsorteert op de nog vast te stellen nieuwe prijscategorieën voor dit bestaande project?
Ja, het college is hiervan op de hoogte.
5. Zo ja, wanneer en op welke wijze is het college hiervan op de hoogte gesteld? Wat is de reactie van het college geweest op deze aankondiging?
De vaststelling van het nieuwe bestuursakkoord 2023-2026 is informeel besproken met de ontwikkelaar. Formeel gezien is nog een wijziging van de anterieure overeenkomst nodig, omdat daarin de oude maximale verkoopprijzen zijn opgenomen. Gemeente en ontwikkelaar zijn hierover nog met elkaar in gesprek.
6. Deelt het college de mening dat voor dit voorsorteren geen wettelijke basis is en daarmee voorbarig is?
De ontwikkelaar had voor de zekerheid beter kunnen wachten tot na het vaststellen van het addendum op 21 september 2023 en het wijzigen van de anterieure overeenkomst.
7. Is het college van mening, dat wanneer het addendum op de woonvisie wordt aangenomen op 21 september aanstaande, ontwikkelaars zoals bij project Wolfskamerweg, per direct de prijscategorieën mogen verhogen? Geldt dit ook voor bestaande projecten waarbij de kaders in een eerder stadium zijn vastgesteld? Zo ja, welke?
Nee. Bij projecten moet altijd worden voldaan aan de gesloten anterieure overeenkomst. Deze bevat bepalingen ten aanzien van de te hanteren maximale verkoopprijzen. Aanpassing van de overeenkomst blijft daarom noodzakelijk. Vanwege de motivering van de verhoging van de maximale verkoopprijzen (gestegen bouwkosten) is het redelijk dat ook tegemoet wordt gekomen aan ontwikkelaars, met wie al eerder afspraken zijn gemaakt. Dat is uiteraard niet meer mogelijk als de woningen al zijn verkocht voor de lagere prijzen.
8. Zo ja, welke aanvullende eisen of voorzieningen worden hierbij gesteld of gevraagd aan het project?
Er is in beginsel geen reden om andere of aanvullende eisen te stellen of voorzieningen te vragen dan die al in de oorspronkelijke anterieure overeenkomst zijn opgenomen.
9. Wanneer ongewijzigd, is het college het dan met de fractie van D66 eens dat toekomstige bewoners meer gaan betalen voor een plan dat ongewijzigd is? Waarom kiest het college voor deze weg?
Ja. Die keuze heeft als gevolg voor alle projecten dat toekomstige bewoners mogelijk meer gaan betalen voor woningen die ongewijzigd zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

De afweging van het college die daaraan ten grondslag ligt is het feit dat het college het realiseringstempo wil verhogen en daarom tegemoet wil komen aan de gestegen (bouw)kosten. Het college beoogt met de hogere maximale verkoopprijs per wooncategorie dat het voor ontwikkelaars mogelijk wordt om een rendabel woningbouwplan te ontwikkelen. Dit maakt dat hierdoor bij sommige projecten kan worden versneld en aan het beoogde realiseringstempo kan worden voldaan.



In deze casus was anders voorlopig niet gestart met de bouw van woningen.

10. Kan het college aangeven bij wie deze extra opbrengsten terecht zullen komen? Deelt het college de mening dat dit logischerwijs bij de ontwikkelaar, aannemer en onderaannemer zal zijn? Zo niet, waar komen deze wel terecht?

Wanneer het addendum op de woonvisie op 21 september wordt aangenomen, zal de nieuwe verdeling van de wooncategorieën gelden. Dat betekent echter niet dat er dan per definitie sprake zal zijn van hogere opbrengsten voor bijvoorbeeld ontwikkelaars. De aangepaste wooncategorieën betreffen maximum bedragen en geen minimum prijzen. Ontwikkelaars hoeven dus de ruimte die het addendum mogelijk gaat bieden, niet (volledig) te benutten.

Ook leiden extra opbrengsten niet direct tot extra winst. Het kan goed zijn dat de winst van de ontwikkelaar, ondanks de hogere opbrengst, door de gestegen bouwkosten gelijk blijft of zelfs lager uitvalt.

Extra opbrengsten kunnen er daarnaast voor zorgen dat een plan dat in eerste instantie niet rendabel was om te realiseren, dat nu wel wordt. Daarmee kan er versnelling van projecten worden bewerkstelligd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

W.F.F. Keijzers

de burgemeester,

R.J. van de Mortel