Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwikkeling Den Hoek
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	15 juni 2021
Datum raadsvergadering	22 juli 2021
Nummer	
Documentnummer	BW/21 - 432432
Zaaknummer	Z20 - 228120
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden-Hendriks

Voorstel

1. In te stemmen met een afwijking van de prijssegmentering van de woningbouwcategorieën met betrekking tot betaalbaar, middelduur en duur conform beleid gemeente Vught in plaats van de voormalige gemeente Haaren.

2. In te stemmen met een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht voor de betaalbare en middeldure woningen conform beleid gemeente Vught in plaats van de voormalige gemeente Haaren.

3. Voor de uitgifte van kavels voor het dure segment, welke niet aan bouwclaimhouders toevallen, af te wijken van het geldende grondprijsbeleid van de voormalige gemeente Haaren en betreffende kavels per opbod te verkopen met een minimumprijs van € 385 per m² (ex BTW).

4. In te stemmen met een notariële loting voor de toewijzing van de projectmatige woningen conform beleid gemeente Vught in plaats van de voormalige gemeente Haaren.

5. In te stemmen met variant 4 van de stedenbouwkundige uitwerking van Den Hoek, met daarbij de volgende uitgangspunten:
   - Realisatie van in totaal 78 woningen conform het vigerende bestemmingsplan en de huidige bouwrijpsituatie;
   - Realisatie van een woningbouwprogramma bestaande uit: 8 sociale huurwoningen, 12 betaalbare koopwoningen, 35 middeldure koopwoningen en 23 dure woningen
   - Binnen het woningbouwprogramma ruimte te bieden voor een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)-initiatief door middel van een nader uit te werken tender;
   - Aanleg aantal parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm.

6. De bijgevoegde GREX Den Hoek op basis van variant 4 vast te stellen (vertrouwelijk stuk).

Eerdere besluitvorming

De uitwerking van plan Den Hoek is gedaan op basis van besluitvorming van de voormalige gemeente Haaren, daaronder valt:

- Bestemmingsplan 'Den Hoek', vastgesteld op 27 september 2012. Gemeente Haaren.
- Beeldkwaliteitsplan Den Hoek 'Helvoirtse Eenvoud'. Gemeente Haaren (onderdeel van bestemmingsplan).
- Motie: Verkaveling fase 3 en fase 4 Den Hoek Helvoirt, Gemeente Haaren 12 november 2020.

De raad van Vught heeft op 29 april jl de geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld. Uitgangspunt daarbij was onder andere de (concept) jaarrekening Den Hoek 2019, het vastgestelde raadsbesluit Haaren over plan Den Hoek en het bijbehorende programma.

Inleiding

Den Hoek is een bouwlocatie in Helvoirt voor 185 woningen. Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg– Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat.

Het plan kent een lange geschiedenis, waarbij fase 1 en fase 2 gerealiseerd zijn door de voormalige gemeente Haaren. Sinds de herindeling van de voormalige gemeente Haaren maakt het dorp Helvoirt onderdeel uit van de gemeente Vught. Daarmee valt de uitwerking van de laatste twee fases van deze bouwlocatie onder verantwoordelijkheid van de gemeente Vught.

In de eerste twee fases zijn in totaal 107 woningen gerealiseerd. In deze fases zijn meer woningen gebouwd dan in het stedenbouwkundig plan voorzien was, met name in de betaalbare segmenten. Hierdoor kunnen er minder woningen in de fases 3 en 4 worden gerealiseerd. De laatste 2 fases liggen nu ter besluitvorming voor, met een woningbouwprogramma van 78 woningen (tezamen 185 woningen).

In het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024 heeft u de geactualiseerde grondexploitatie Den Hoek vastgesteld. Uitgangspunt daarbij was onder andere het door Haaren vastgestelde programma. Daarbij hebben we aangegeven dat we nader bij u terug zouden komen over het 'streefbeeld', waarover de raad van Haaren eind 2020 een motie heeft aangenomen. Ook zouden we daarbij bezien of de, in de prestatieafspraken tussen Woonveste en de gemeente Haaren als wens ingebrachte, sociale huurwoningen inpasbaar zijn. In onderstaand voorstel werken we dit voor u uit.

Met drie ontwikkelende bouwers is door de gemeente Haaren een bouwclaimovereenkomst gesloten, die deze partijen het recht geeft een bepaald aantal woningen te bouwen. Deze overeenkomsten gelden ook voor de laatste fases (3 en 4). Voor de verdere uitwerking worden reeds gemaakte afspraken en besluitvorming door de voormalige gemeente Haaren gerespecteerd. Bij de uitwerking van de laatste fases zijn we tegen een aantal omissies

aangelopen. Deze worden hieronder nader toegelicht. Een stedenbouwkundige aanpassing is als gevolg hiervan noodzakelijk gebleken.

In dit voorstel leggen we een geoptimaliseerde variant (voorkeursvariant) ter besluitvorming aan u voor, met een daarbij behorende financiële doorrekening in de grondexploitatie.

Voor besluitvorming liggen, naast het door de gemeente Haaren vastgestelde stedenbouwkundig plan, 3 varianten voor. Deze zijn hieronder beschreven.

Variant 1: Vastgesteld stedenbouwkundig plan
Het vastgestelde bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan (onderdeel van het beeldkwaliteitsplan) gaat uit van een woningbouwprogramma van 77 woningen, waarvan er 6 betaalbaar zijn, 38 middelduur en 33 duur.

Bij de uitwerking zijn we tegen enkele punten aangelopen. Zo is bouwrijp gemaakt volgens het Streefbeeld (zie hieronder). Als gevolg hiervan vallen kabel- en leidingtracés soms binnen bouwblokken en is een wijktrafo geplaatst midden in een bouwblok.



Tevens zijn er door de voormalige gemeente Haaren aanvullende afspraken gemaakt en overeenkomsten gesloten met omwonenden over ontsluiting van percelen. Dit maakt het onmogelijk om volgens het vastgestelde plan te verkavelen. De facto zou er sprake zijn van forse herstelkosten danwel een veel minder groot uitgeefbaar terrein en dito woningbouwprogramma.

Het plansaldo laat bij het vastgestelde stedenbouwkundig plan een ingeschat positief resultaat zien van € 847.000,-. Echter zijn hierbij nog niet de bovenstaande negatieve effecten meegenomen. Ingeschat wordt dat als deze variant wordt uitgevoerd het saldo substantieel negatief zal moeten worden bijgesteld naar zo'n € 420.000.

Variant 2: Streefbeeld
In de motie "Verkaveling fase 3 en fase 4 Den Hoek Helvoirt", aangenomen door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren, wordt het college van B&W van Vught verzocht zo spoedig mogelijk een voorstel aan de gemeenteraad van Vught voor te leggen waarin wordt voorgesteld een nieuw verkavelingsplan (het zogenoemde Streefbeeld) vast te stellen. We hebben dit streefbeeld uitgewerkt en komen daarbij tot de volgende resultaten.



Het woningbouwprogramma gaat uit van 71 woningen (waarbij het bestemmingsplan 78 toelaat), waarvan er 28 betaalbaar zijn, 9 middelduur en 34 duur.

Deze segmentering geeft in deze fases een weinig evenwichtig woningprogramma. Op het niveau van het totaalplan is er door deze verkaveling een zware ondervertegenwoordiging van het middeldure segment. Daarbij komt dat ook hier kabel- en leidingtracés soms binnen bouwblokken vallen. De verkaveling past deels niet in het bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening aan de orde zou zijn. Er is sprake van beduidend minder uitgeefbaar gebied, met als gevolg minder woningen en minder opbrengsten. Daarnaast zijn de kosten voor woonrijp maken fors hoger dan van het vastgestelde plan.

Door dit alles kent deze variant een planresultaat van ongeveer € 322.000,- negatief.

Variant 3: Geoptimaliseerde variant exclusief sociale huur
De uitgangspunten van de geoptimaliseerde variant zijn de volgende:

- We baseren ons op het vigerende bestemmingsplan (zodat geen vertraging in de realisatie plaatsvindt);
- We gaan uit van de reeds gemaakte bouwrijpsituatie;
- We lossen de "omissies", zoals de ondergrondse tracés en trafohuisje op;
- We bouwen het bestemmingsplantechnisch maximaal mogelijk aantal woningen in het plan (78);
- We willen een evenwichtig woningprogramma voor deze fases in combinatie met fases 1 en 2, zover het bestemmingsplan en de reeds gemaakte bouwrijpsituatie dat toelaat;
- De grondexploitatie moet op zijn minst positief zijn.

Deze variant heeft een woningbouwprogramma van 78 woningen waarvan 20 betaalbare koopwoningen, 35 middeldure koopwoningen en 23 dure woningen. De ingeschatte eindwaarde laat een positief resultaat zien van € 1.200.000[1]

[1] In de gepresenteerde eindwaarden bij de varianten 3 en 4 is gerekend met een grondprijs voor middeldure- en dure koopwoningen van € 385 (ipv € 350) per m². Zie onder het kopje "grondprijsbeleid" voor een nadere toelichting hierbij

Variant 4: Geoptimaliseerde variant inclusief sociale huur
De uitgangspunten van de geoptimaliseerde variant zijn dezelfde als bij variant 3, met als aanvulling:

- We geven uitvoering aan de in de prestatieafspraken met Woonveste neergelegde wens om sociale huurwoningen binnen het plangebied te realiseren;

Deze variant heeft een woningbouwprogramma van 78 woningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 12 betaalbare koopwoningen, 35 middeldure koopwoningen en 23 dure woningen.

De ingeschatte eindwaarde laat een positief resultaat zien van € 1.068.000-



Woningbouwprogramma en segmentering
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de verdeling over de verschillende prijscategorieën van de gerealiseerde woningen, de varianten en van het totaalplan.

Voor de besluitvorming van de varianten is het ook van belang dat de beleidsmatige uitgangspunten naast elkaar worden gelegd, daarbij zijn de volgende verschillen te benoemen tussen de gemeente Vught en de voormalige gemeente Haaren.

	Gemeente Vught	*Voormalige gemeente Haaren*
Betaalbaar	tot € 250.000,- VON	Tot 225.000,- VON
Middelduur	€ 250.000 - € 400.000,- VON	Geen recent beleid
Duur	Vanaf € 400.000,- VON	Geen recent beleid

In fase 1 en fase 2 is een aanzienlijk deel gerealiseerd in het betaalbare segment. Daarbij vallen de sociale huurwoningen onder de noemer betaalbare woningen.

		betaalbaar	**middel**	**duur**		
Gerealiseerd fase 1		38	12	10		60
Gerealiseerd fase 2		22	18	7		47
Totalen Gerealiseerd		60	30	17		107
		56%	28%	16%		100%
Voorstel varianten:						
Var 1 Stedenbouwkundig plan		6	38	33		77
Var 2 Streefbeeld Haaren		28	9	34		71
Var 3+4 Optimalisatie		20	35	23		78

Woningprogramma Totaal						
		betaalbaar	middel	duur		Totalen
Var 1 Stedenbouwkundig plan		66	68	50		184
Var 2 Streefbeeld Haaren		88	39	51		178
Var 3+4 Optimalisatie		80	65	40		185
Var 1 Stedenbouwkundig plan		36%	37%	27%		
Var 2 Streefbeeld Haaren		49%	22%	29%		
Var 3+4 Optimalisatie		43%	35%	22%		

Grondprijsbeleid
Met de vaststelling van de herijkte Grondnota Vught in september 2020 is besloten het grondbeleid voor het gehele grondgebied in Vught op een later moment te herijken, om ook de gevolgen van de aankomende Omgevingswet te integreren. Dan nemen we ook het besluit om het beleid van Vught op het grondgebied Helvoirt van toepassing te verklaren of niet. Dit betekent dat het grond(prijs)beleid Haaren tot 31-12-2022 (of tot moment besluit om grondbeleid Vught van toepassing te verklaren) van kracht is op het grondgebied Helvoirt en dus voor grondexploitatie Den Hoek.

Het grondbeleid van Haaren is gebaseerd op vaste grondprijzen. Gemeente Haaren heeft alle kavels van fase 3 en 4 bepaald op een grondprijs van € 350 per m², waarop het college een op- of afslag kan toepassen van + of – 10%. Uitzondering op de vaste grondprijs is voor woningen bestemd voor sociale huur. Daarbij rekent gemeente Haaren voor kavels tot 120m² met een grondprijs van €200,- per m². Boven de 120m² wordt een prijs per m² van €285,- toegepast. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

De gemeente Vught rekent geen vaste grondprijzen en rekent deze residueel door. In de aangepaste grondexploitatie zijn de grondprijzen als volgt doorgerekend.

Segment	*Grondprijs*
Sociale huur	€ 200,- voor de eerste 120 m², daarboven €285,- per m²*
Betaalbare koop	€ 350 per m² *
Middelduur koop	€ 385 per m²**
Dure koop bouwclaims	€ 385 per m²**
Dure koop vrije kavels	In de GREX doorgerekend op € 385 per m², de kavels zullen bij inschrijving op basis van hoogst ingediende prijs worden verkocht***

* conform grondprijsbeleid Haaren;

** conform grondprijsbeleid Haaren, waarbij het college Vught (conform grondbeleid Haaren) heeft besloten om de grondprijs voor de segmenten middelduur en duur 10% te verhogen.

*** Haaren geeft in haar grondprijsbrief 2020 een vast bedrag als grondprijs voor dure koopwoningen. In het grondbeleid Haaren (2013) staat vermeldt dat woningbouwkavels, die de gemeente direct aan particuliere opdrachtgevers uitgeeft, bij openbare inschrijving worden verkocht. Volledigheidshalve leggen we in het onderhavige voorstel expliciet aan u voor om bij de uitgifte van dure kavels, niet zijnde door de bouwclaimhouders, af te wijken van het geldende grondprijsbeleid van de voormalige gemeente Haaren en deze kavels per opbod te verkopen aan de hoogste bieder met een minimum van € 385 m².

Beoogd effect

Op de kortst mogelijke termijn de realisatie van 78 woningen in diverse segmenten mogelijk maken om te voorzien in de lokale woonbehoefte die er is bij de inwoners van Helvoirt en omgeving.

Argumenten

1.1 De prijssegmenteringen van Vught sluiten beter aan op de grondprijzen en haalbaarheid van de ontwikkeling

De voormalig gemeente Haaren hanteert een maximale VON-prijs voor betaalbare woningen van maximaal € 225.000,- VON en heeft geen (recent) beleid met betrekking tot een maximale VON met betrekking tot middelduur of duur.

In relatie tot de in Haaren gehanteerde systematiek van vaste grondprijzen (€ 350 per m², + of -10%) wordt het realiseren van betaalbare koopwoningen onder de €225.000,- voor een ontwikkelaar niet haalbaar. Het is daarom noodzakelijk dat de prijssegmentering wordt gehanteerd zoals die in Vught gelden.

1.2 Met het toepassen van een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht komen de toekomstige woningen ook bij de daadwerkelijke doelgroep terecht

Het antispeculatiebeding houdt in dat er voor de koper gedurende 5 jaar een zelfbewoningsplicht geldt en de woning niet doorverkocht mag worden. Er geldt tevens een boetebepaling. Een ontheffing van de verplichting is slechts mogelijk in bijzondere gevallen welke staan omschreven in het antispeculatiebeding. Deze afspraak leggen we via een kettingbeding door aan de bouwers.

1.3 Door voor de dure projectmatige woningen de vaste grondprijzen los te laten zorgen we voor de hoogst mogelijke opbrengst

In de nota grondbeleid is voor Den Hoek aangegeven dat het beleid van de gemeente Haaren van toepassing is. Dit beleid is gebaseerd op vaste grondprijzen, waarop het college een op- of afslag kan toepassen van + of – 10%. Haaren heeft alle kavels van fase 3 en 4 bepaald op een grondprijs van € 350 per m², ongeacht segment en ongeacht specifieke eigenschappen van de kavels. Door de grondprijzen voor de dure percelen aan de markt over te laten zorgen we in deze categorie voor de hoogst mogelijke opbrengst. Dit is een wens die in het coalitieakkoord is opgenomen.

1.4 Een notariële loting borgt een heldere en transparante toewijzing

Om iedere schijn van belangenverstrengeling te voorkomen streven wij naar een zo heldere en transparant mogelijke woningtoewijzing door notariële loting. Dit uitgangspunt is conform het woningbouwprogramma 2019-2028 (besloten in de raadsvergadering van 6 juni 2019).

1.5.1 Variant 4 past binnen het vigerende bestemmingsplan en sluit aan op de huidige bouwrijpsituatie

Door binnen het bestemmingsplan te blijven hoeft er geen aparte uitgebreide nieuwe procedure opgestart te worden. Hiermee kan op de meest korte termijn, na besluitvorming, gestart worden met voorbereidende werkzaamheden door ontwikkelaars. Een nieuwe bestemmingsplanprocedure heeft een doorlooptijd van zeker een jaar, wat een ongewenste extra vertraging in de realisatie zou betekenen in een overspannen lokale woningmarkt. Door aan te sluiten op de huidige bouwrijpsituatie hoeven er ook geen extra kosten gemaakt te worden.

1.5.2. Bij variant 4 is er sprake van een evenwichtig woningbouwprogramma

In de voorkeursvariant worden er aanzienlijk meer betaalbare woningen gerealiseerd ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Ten opzichte van het streefbeeld worden er ook aanzienlijk minder dure woningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een evenwichtig woningbouwprogramma en komt meer tegemoet aan de lokale woonbehoefte.

1.5.3 Bij variant 4 is er ruimte voor een CPO-initiatief

Er zijn meerdere mogelijke CPO-initiatieven bekend bij de gemeente. Een CPO-initiatief past binnen het streven van de gemeente om meer ruimte te bieden voor eigen initiatieven met betrekking tot woningbouw.
Omdat er, gezien het beperkt aantal vrije kavels (dus zonder bouwclaim) en de prijssegmenten, slechts ruimte is voor één CPO-initiatief is de meest eerlijke manier om een tender uit te schrijven voor een specifiek aantal gebundelde percelen in het goedkope en middeldure segment. De selectie vindt plaats op basis van vooraf bepaalde en toetsbare criteria, zodat de selectie objectief en transparant zal zijn. Een van de criteria zal zijn dat het initiatief een lokale binding heeft. De uitwerking van de tender moet nog worden vormgegeven.

1.5.4 We streven naar een duurzame invulling met extra aandacht voor circulariteit

De kavels in het betaalbare en middeldure segment die daarna nog resteren, willen we in de markt zetten voor het meest circulaire of duurzame ontwerp. Hiermee laten we zien dat dit in deze prijsklasse ook goed mogelijk is en willen we de markt uitdagen om met een zo duurzaam mogelijk product te komen.

1.5.5 Door het evenwichtige programma zijn nadere afspraken met bouwclaimhouders realistisch en haalbaar

De resterende bouwclaims die de bouwclaimhouders hebben passen niet altijd op het woningprogramma voor Fase 3 en 4. Deze verkaveling en dit woningprogramma biedt echter voldoende mogelijkheden om de bouwclaimhouders te voorzien van ontwikkelrechten die qua omzet en rendement gelijkwaardig zijn aan de resterende formele bouwclaims. De afspraken die hierover worden gemaakt worden vastgelegd in de nog te sluiten koop- en realisatieovereenkomsten.

Kanttekeningen

1.5.3 De circa 8 beschikbare kavels voor een CPO-initiatief zullen naar alle waarschijnlijkheid niet voldoen aan alle mogelijk gecreëerde verwachtingen
De CPO-initiatiefnemers hebben meerdere gesprekken gevoerd met de voormalige gemeente Haaren. Er zijn weliswaar geen concrete afspraken gemaakt, maar mogelijk zijn er wel verwachtingen gewekt. Daar kunnen wij waarschijnlijk niet aan voldoen.

Met dit voorstel komen we met een realistisch plan, met heldere selectiecriteria die haalbaar zijn voor een CPO-initiatief, waarbij elke inschrijver, mits lokaal gebonden, evenveel kans heeft op het winnen van de tender. Kortom, ook hierbij vormen transparantie en helderheid de uitgangspunten. Voor het CPO-initiatief gelden de eerder genoemde vaste grondprijzen.

Het grootste deel van de kavels voor betaalbare koopwoningen geeft de gemeente vervolgens zelf uit. Hiermee borgen we dat de woningen met een maximale VON-prijs van € 250.000 ook daadwerkelijk bij deze doelgroep terecht komt, zeker als daar ook een antispeculatiebeding voor geldt. Ook zijn deze kavels dan beschikbaar voor starters die niet aangesloten willen zijn bij een CPO-initiatief.

Financiën

Bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024 (april jl.) is door uw raad de meerjarenbegroting grondexploitatie geactualiseerd vastgesteld.
Het vaststellen van voorkeursvariant 4, met daarbij de bijbehorende grondexploitatie heeft (positieve) financiële gevolgen op de meerjarenraming grondexploitaties 2021-2024.
Deze gevolgen, inclusief de bijstelling van de vennootschapsbelastinglast, verwerken we in de begroting 2022 en verder.

Communicatie

Het coalitieakkoord 'Een nieuwe start' vermeldt het voornemen van het college om inwoners meer en beter te betrekken bij het gemeentelijk beleid en de uitvoering. Uitgangspunten daarbij zijn dat de gemeente de juiste verwachtingen wekt en inwoners vroeg in het proces om inbreng vraagt.

Het gaat daarbij om het duidelijk maken van een complexe voorgeschiedenis, de gevolgen voor het hier en nu en de ambities en keuzes voor de toekomst.

Er is reeds een communicatietraject opgestart richting omwonenden en belanghebbenden. Op maandag 7 juni jongstleden is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Daarbij zijn de varianten gepresenteerd en waren kijkers in de gelegenheid tot het stellen van vragen en opmerkingen. Alle vragen die gesteld zijn, zijn beantwoord en gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):
Vertrouwelijke bijlage(n): Samenvatting grondexploitatie Den Hoek
Bijlagen onder geheimhouding: Nee