Raadsinformatiebrief

Datum	1 juli 2025
Onderwerp	Kloostergoed Theresia
Zaaknummer	Z19 - 215367
Documentnr.	UIT/25 - 698711

Inleiding

Het terrein van het voormalige klooster van de Zusters van J.M.J. maakt deel uit van een grote gebiedsontwikkeling. Op deze plek komen 154 woningen in verschillende prijsklassen.
BPD Gebiedsontwikkeling (hierna: de ontwikkelaar) speelt hierin de hoofdrol. Daarnaast bouwt Stichting Natuurlijk Thuys hier een voorziening voor begeleid wonen en wordt ook een nieuw kinderdagverblijf door Mowgli gerealiseerd.

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen en na gesprekken met de ontwikkelaar zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen ontstaan. Het college wil u als raad hierover graag verder informeren.

Kloostergoed bestaat uit de volgende deelgebieden, voor de exacte locatie wordt verwezen naar de kaart in bijlage 1.

1. De Poel
2. De Moestuin, inclusief Natuurlijk Thuys
3. De Kloostertuin
4. Mowgli
5. Bosrand

Inhoudelijk

Ruimtelijke procedure
Voor de plandelen De Poel, De Moestuin, De Kloostertuin en Mowgli was het bestemmingsplan in februari 2024 onherroepelijk. In februari van dit jaar is het bestemmingsplan voor het laatste plandeel, de 12 woningen van De Bosrand, onherroepelijk geworden.

Mowgli
De nieuwbouw van Mowgli is reeds gestart. De oplevering staat gepland in het voorjaar van 2026.

Bouwfases woningen
De reguliere woningen worden in verschillende fases gebouwd. Als eerste wordt De Poel en De Moestuin gebouwd (fase 1). Daarna volgt De Kloostertuin (fase 2), direct gevolgd door de Bosrand (fase 2/3). De bouwrijp werkzaamheden zijn inmiddels bijna gereed. Verwacht wordt dat de vergunning voor De Poelwoning en De Moestuin in juli 2025 wordt verleend.

Natuurlijk Thuys
Het voorlopige ontwerp voor Natuurlijk Thuys is bijna gereed. De stichting is voornemens in Q3 de vergunning aan te vragen.

Woningbouwprogramma
In 2023 is er een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Daarbij werd uitgegaan van de bouw van 156 woningen, met de volgende verdeling:

- 45% betaalbaar: sociale huur of koop tot € 300.000 (VON)
- 22,5% middelduur laag: huur van € 1.100 per maand of koop tot € 450.000 (VON)
- 22,5% middelduur hoog: huur van € 1.600 per maand of koop tot € 650.000 (VON)
- 10% duur: huur € 1.600+ per maand of koop vanaf € 650.000 (VON)

In de overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar vanaf 1 januari 2024 jaarlijks de genoemde VON-prijzen mag indexeren. Op basis van de overeenkomst mag de ontwikkelaar de woningen op dit moment verkopen voor:

- Betaalbaar tot € 348.000 (VON)
- Middelduur laag tot € 521.000 (VON)
- Middelduur hoog tot € 752.000 (VON)
- Duur vanaf € 752.000 (VON)

Er is een andere wijze van indexatie vastgelegd dan in de in 2023 geamendeerde Woonvisie is uitgewerkt. Het college heeft daarom gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar om aanvullende afspraken te maken, zodat de prijzen beter aansluiten bij de Woonvisie. De ontwikkelaar was bereid om hierin mee te denken. Dit heeft geleid tot aanpassingen in fase 2 (de Kloostertuin) van het plan.

- Er worden sociale huurwoningen toegevoegd – deze zaten oorspronkelijk nog niet in het plan – en er is een maximale VON-prijs in de betaalbare categorie aangehouden van € 325.000 (prijspeil 2025).
- Tevens is de ontwikkelaar akkoord om de sociale huurwoningen, die worden verhuurd via het Woonfonds van BPD, met voorrang toe te wijzen aan inwoners met een binding met de gemeente Vught. Het Woonfonds wijst niet toe via Thuispoort, maar hanteert haar eigen aanbodsysteem, net zoals Woonzorg Nederland hanteert voor de woningen in Huize Alix le Clerc.

Voor de overige woningen blijven de eerder gemaakte juridische afspraken gelden. In de overeenkomst waren al afspraken gemaakt voor woningtoewijzing via loting, het opleggen van een anti-speculatiebeding en de instandhoudingstermijn voor huurwoningen. Het totaaloverzicht van het woningbouwprogramma is weergegeven in de tabel in bijlage 2.

Standpunt college van B en W

In de overeenkomst staan duidelijke afspraken over het woningbouwprogramma, de verkoopprijzen, bouwplicht en de jaarlijkse indexering. De overeenkomst is juridisch bindend en de gemaakte afspraken komen wij na.

Kijkend naar het woningbouwprogramma, dan is deze in lijn met wat is vastgelegd in de overeenkomst. Tegelijkertijd vinden wij openheid belangrijk. Hoewel een één-op-één vergelijking mank gaat (de afspraken uit de overeenkomst waren op basis van een andere Woonvisie, zeker ten opzichte van het tweede addendum waarbij een geheel nieuw segment geïntroduceerd is) kunnen we twee zaken concluderen:

- Het aandeel sociale huur is lager dan we nu zouden opleggen.
- Door de indexering is het segment 'middelduur hoog' groter uitgevallen.

Gezamenlijk met de ontwikkelaar is gekeken hoe er toch ruimte kan ontstaan voor het betaalbare segment . Met resultaat: een maximale verkoopprijs van €325.000 in het betaalbare koopsegment bij fase 2 én toevoeging van sociale huurwoningen, gericht op inwoners met een binding met

Vught. Als college zijn we gebonden aan de gemaakte afspraken in de overeenkomst. Hoewel de ambitie van het college hoger ligt, zijn we tevreden over dit resultaat.

Vervolg

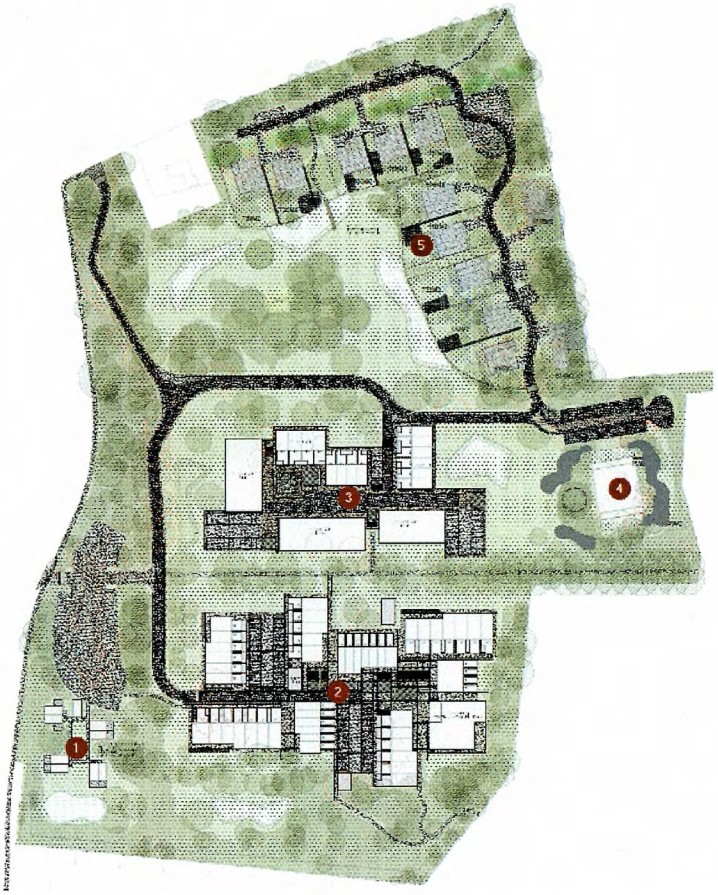
Naar verwachting wordt de vergunning voor fase 1 (de Poel en de Moestuin) verleend in juli 2025. Een exact moment voor start verkoop en start bouw kan op dit moment nog niet worden gegeven. Zoals bij u bekend door middel van de raadsinformatiebrief *'Voortgangsrapportgage woningbouw voorjaar 2025'* (d.d. 8 april 2025) is de ontwikkelaar hiervoor afhankelijk geraakt van de capaciteit voor uitvoering van de huisaansluitingen bij Enexis.

Daarbij heeft Enexis aangegeven dat hier in juli 2025 meer duidelijkheid over komt.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage 1:



Bijlage 2:

	Aantal	Type	Segment		Prijs (prijspeil 1-1-2025)
Moestuin	18	Rug aan rug	Betaalbaar	Koop	max € 348k VON
	7	Grondgebonden	Middel hoog	Koop	Max € 620k VON
	15			Koop	Max € 650k VON
	4			Koop	Max € 700k VON
	4			Koop	Max € 750k VON
	12	Zorg (Natuurlijk Thuys)	Betaalbaar	Huur	
Poel	4	Grondgebonden	Duur	Koop	> € 752k VON
Kloostertuin	10	Grondgebonden	Middel laag	Koop	Max € 521k VON
	4	Grondgebonden	Middel hoog	Koop	Max € 752k VON
	13	Appartement	Betaalbaar	Huur	Max € 900 p.m.
	18	Appartement	Middel laag	Huur	Max €1.181 p.m.
	22	Appartement	Betaalbaar	Koop	Max € 325k VON
	8	Appartement	Middel laag	Koop	Max € 521k VON
	3	Appartement	Middel hoog	Koop	Max € 752k VON
Bosrand	12	Grondgebonden	Duur	Koop	> € 752k VON
	154				