

Aan de leden van de raad

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie D66 zijn op 5 februari jl. vragen gesteld met betrekking tot woningtoewijzing Isabellaveld.

De fractie van D66 heeft de afgelopen raadsclusus enkele keren vragen gesteld over de woningen op het Isabellaveld die in de verkoop komen. We hebben meermalen onze zorgen geuit over de constructie die is toegepast om de verkoopprijs boven het door de raad vastgestelde maximum te tillen. Bij de verkoopprijzen, die bij sociale koop al op het maximum van 250.000 euro zaten en bij de middeldure koop die bijna het maximum van € 400.000 kosten, werden zogenoemde pluspakketten aangeboden. Hierin zat bijvoorbeeld iets basaal als een wc op de eerste verdieping. Er kon niet gekozen worden uit losse onderdelen van het pluspakket; het was alles of niets. D66 verwachtte dan ook dat alle kopers een pluspakket zouden nemen, waardoor de woningen dus boven de door de raad maximum vastgestelde prijs zou komen.

Deze week heeft aannemer Van der Heijden de woningen toegewezen. Zoals in de voorwaarden stond, was er met de gemeente overeengekomen dat de aannemer hierin volledig de vrije hand had. Het aantal inschrijvingen was hoog. Meer dan 400 mensen schreven zich in voor een of meerdere woningen. De teleurstelling was bij veel mensen dus ook groot. Nadat ze gehoord hebben gekregen dat ze geen woning hebben toegewezen gekregen, heeft een deel navraag gedaan bij de makelaars. Zij kregen te horen dat alleen mensen gekozen zijn die het 'pluspakket' wilden, omdat de bouw anders te duur zou worden. Het klopte dus niet wat het college vorige week in de gemeenteraadsvergadering zei, dat iedereen vrij is om het pluspakket al dan niet af te nemen. Natuurlijk, niet afnemen kon bij de inschrijving, maar niet afnemen van het pluspakket betekende dus geen woning.

Verder werden alleen mensen gekozen die geen voorbehoud van financiering hadden. Ook is er bij de toewijzing geen rekening gehouden met een leeftijdsgrens, inkomensgrens of woonplaatsbepaling. Dat terwijl de woningen op het Isabellaveld bij moeten dragen aan doorstroming van huur naar koop en kansen voor starters op de huizenmarkt.

D66 heeft daarom de volgende vragen.

Algemeen

Het college wil vóór de inhoudelijke beantwoording van de vragen graag refereren aan de eerder genomen besluiten en informatievoorziening aan de gemeenteraad. Eerdere besluitvorming/informatiedeling betrof:

1. Raadsbesluit *Amendement: Woonvisie* (d.d. 9 juni 2016)
2. B&W besluit *Europese niet-openbare aanbesteding verkoop Isabellaveld verkoop Isabellaveld fase 1* (d.d. 7 november 2017)
3. Raadsinformatiebijeenkomst *Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Isabellaveld fase 1* (d.d. 21 december 2017)
4. *Aankondiging Selectieprocedure Europese niet-openbare aanbesteding verkoop Isabellaveld* (d.d. 16 april 2018)
5. Raadsbesluit *Aanpassing woningprijscategorieën Isabellaveld* (d.d. 9 mei 2018)
6. B&W besluit *Voorlopige gunning* (d.d. 21 augustus 2018)
7. Raadsbesluit *Beeldkwaliteitsplan 'De Hagen deelgebied fase 1 Isabellaveld'* (d.d. 31 januari 2019)

Daarnaast is in het Coalitieakkoord 2018-2020/21 opgenomen dat doorstroming op de Vughtse woningmarkt een speerpunt is. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen gaat we daarom uit van een verdeling 40% - 40% - 20% (betaalbaar, middelduur, duur). Om woningen duurzaam betaalbaar te houden is afgesproken dat er pilots gestart worden om dit mogelijk te maken, bv. met vormen van maatschappelijk gebonden eigendom, erfpachtconstructies of kettingbedingen.

Het project op het Isabellaveld voldoet aan het amendement uit 2016 en het raadsbesluit aanpassing woning prijscategorieën. Ook is bij de verkoop aan de ontwikkelaar bedongen dat kopers een antispeculatiebeding met boetebepaling in het contract opgelegd krijgen.

1. Mensen die zich ingeschreven hebben, kregen te horen dat alleen mensen een woning toegewezen hebben gekregen die geen voorbehoud van financiering hadden. Wat vindt u daarvan?

Antwoord:

Dit past binnen de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken. Het staat de ontwikkelaar vrij om zelf een keuze te maken voor de wijze van selectie van geïnteresseerden. Er zijn bijvoorbeeld vooraf geen afspraken gemaakt over een lotingssysteem. Hiermee wordt ook een efficiënte en snelle verkoopprocedure bevorderd, hetgeen voor de kopers en andere potentiële kandidaten zelf ook gewenst is.

2. Bij alle koopwoningen, ook bij de 'sociale' was er geen inkomensgrens, leeftijdsgrens en/of woonplaatsbepaling opgelegd. Vindt het college dat geen gemiste kans om doorstroming op de Vughtse woningmarkt op gang te brengen?

Antwoord:

Voor wat betreft de woonplaatsbepaling vindt het college dit uiteraard ook jammer maar geen gemiste kans, omdat dit wettelijk gezien niet mag. De Huisvestingswet geeft met betrekking tot het stellen van bindingseisen bij verkoop van koopwoningen uitdrukkelijk aan dat dit niet is toegestaan, ook al is er sprake van schaarste op de woningmarkt in de betreffende gemeente.

Over de inkomensgrens en leeftijdsgrens, passend bij de doelgroep startende huishoudens, is in het raadsvoorstel over de aanpassing van de woning prijscategorieën aangegeven dat dit bij de behandeling van het nieuwe woningbouwprogramma met de raad besproken zal worden. De raad kan in deze discussie ook aangeven wat naar

zijn idee passend is. Het college heeft ervoor gekozen om hier op voorhand, zonder deze input, geen eigen invulling aan te geven.

3. Volgens ingeschreven mensen hebben alleen mensen een woning toegewezen gekregen die een zogenoemd pluspakket wilden afnemen (bij de woningen van € 250.000 euro bedroeg dat pakket € 38.000 euro en bij de middeldure woningen van € 399.000/380.000 was dat € 36.500 euro). Bent u het met D66 eens dat de aannemer met deze truc de door de raad vastgestelde woningbouwprices- en categorieën heeft omzeild?

Antwoord:

Nee. In de aanbestedingsstukken (o.a. Selectieleidraad en Nota van Inlichtingen 1) is duidelijk omschreven waar de woningen aan moeten voldoen. Aangegeven is welke woningonderdelen in de vrij-op-naamprijs (VON) moeten zijn inbegrepen¹. De woning dient met betrekking tot het inrichtingsniveau tevens te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. De te realiseren woningen voldoen hieraan. Een vaste trap naar de zolder of een toilet op de eerste verdieping is niet verplicht volgens het Bouwbesluit. Ons college is van mening dat de woningen ook zonder optiepakket als kwalitatief volwaardig en betaalbaar opgeleverd worden.

Het staat de ontwikkelaar vervolgens vrij om de woningen met extra opties aan te bieden.

4. Want vindt het college ervan dat er nu geen enkele betaalbare koopwoning (maximaal 250.000 euro) op het Isabellaveld komt?

Antwoord:

We zijn van mening dat er wél betaalbare woningen worden gerealiseerd. Zie ook de beantwoording van vraag 3. Om de woningen zo veel als mogelijk betaalbaar te laten blijven en speculeren te voorkomen hebben we een antispeculatiebeding opgenomen in het koopcontract met de ontwikkelaar. Deze dient de dit beding door te leggen naar de kopers. De kopers dienen de woning ten minste 5 jaar zelf te bewonen. Er is ook sprake van een boetebeding.

5. Bent u het met D66 eens dat echte starters de dupe zijn van deze wijze van woningtoewijzing nu er geen leeftijds- en/of inkomensgrens is toegepast?

Antwoord:

Nee. Er is geen sprake van starterswoningen voor deze locatie maar van betaalbare koopwoningen. Starters waren niet de specifieke doelgroep waar het project op gericht is.

Het is uiteraard zeker van belang om de lijst met inschrijvers (binnen de mogelijkheden van de AVG) anoniem te evalueren op leeftijd en inkomen en huidige woonsituatie de raad deze informatie te doen toekomen om mee te nemen bij de bespreking van het nieuwe woningbouwprogramma.

6. Vindt het college net als D66 dat Van der Heijden bouw een transparante en uitlegbare manier van toewijzing had moeten toepassen, bijvoorbeeld door een notaris te laten loten of de loting in de openbaarheid te doen?

Antwoord:

De wijze van verkoop is aan de ontwikkelaar. De wijze waarop de ontwikkelaar dit nu doet is goed uitlegbaar en transparant. De ontwikkelaar kiest ervoor om de woningen binnen de kaders zoals deze door ons zijn gesteld aan de meest geschikte kandidaten te verkopen. Zie tevens antwoord 1.

¹ De definitie van de VON-prijs:

In de vrij-op-naamprijs (VON) zijn inbegrepen: grondkosten, bouwkosten, sanitair, honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, btw, kadastrale inmeting en aansluitkosten nutsvoorzieningen en erfafscheidingen tussen de percelen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten keuken, kosten eventuele koper keuzes en andere wijzigingen op verzoek van de bewoners, kosten inrichting, kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen tussen de percelen en het openbaar gebied.

7. Vindt u het achteraf gezien niet jammer dat u bij de woningtoewijzing geen enkel kader heeft meegegeven aan de aannemer?

Antwoord:

In het bestuursakkoord is doorstroming als speerpunt en kader opgenomen, naast de opgave om bij nieuwe projecten invulling te geven aan de 40-40-20 prijsklassenverdeling. Om dit te bereiken wil het college de randen van de wet opzoeken. Ondanks de wettelijke beperkingen heeft het college getracht een bepaalde doelgroep voorrang te verlenen op de inschrijving op dit project.

We begrijpen dat veel mensen teleurgesteld zijn dat ze geen woning toegewezen hebben gekregen, maar zoals al aangegeven is de wijze van verkoop aan de ontwikkelaar en is, gelet op de schaarste op de markt, teleurstelling nooit te voorkomen. Ook niet in het geval dat er wel nadere eisen met betrekking tot leeftijd en/of inkomen zouden zijn gesteld. En daarbij geldt ook dat deze zonder een nadere beleidsmatige onderbouwing ook als arbitrair en niet goed uitlegbaar kunnen worden ervaren.

8. Gaat u een volgende keer wederom op deze manier woningen in de markt zetten?

Antwoord:

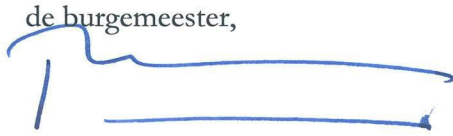
We zullen dit per locatie beoordelen. Daarnaast verwijzen we naar de discussie die hierover gevoerd kan worden door de raad bij het voorstel over de nieuwe woningbouwplanning. Aldaar kan de raad ons kaders meegeven voor de bepaling van een goede definitie van de doelgroep starters.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,


drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,


R.J. van de Mortel