

RIB-nummer	2019 –
Datum	3 december 2019
Onderwerp	Motie PvdA - GroenLinks t.a.v. aanbestedingsvoorwaarden (M4)
Zaaknummer	Z19 - 210784
Documentnr.	UIT/19 - 337067

1 Inleiding

Op 24 september 2019 heeft het college uw raad geïnformeerd hoe om te gaan met uw motie inzake de aanbestedingsvoorwaarden in het kader van betaalbare woningen. Het college gaf toen aan zich in te zetten voor meer variatie in de betaalbare sector (dit naar aanleiding van uw opmerking dat er tendens in de markt aan het ontstaan is om de maximum prijs van de betaalbare categorie op te zoeken). Het college heeft concreet de mogelijkheden onderzocht in enkele projecten. Hierbij informeren wij u over de concrete resultaten.

2 Afwegingen college

Een woning heeft een aantal vaste kostenposten, zoals grondprijs en bouwkosten. Sommige aspecten worden door de markt bepaald en andere door de gemeente.

Het doel van het college is om betaalbare woningen te realiseren. Het realiseren van betaalbare woningen heeft gevolgen voor de hoogte van de grondprijs (sociale grondprijs hanteren), de mate van duurzaamheid (wordt vaak minder), oppervlakte en inhoud van een woning (wordt kleiner) etc. Met de realisatie van betaalbare woningen kunnen niet alle ambities worden waargemaakt en moeten keuzes worden gemaakt.

Hieronder volgt een lijst met gebiedsontwikkelingen waarbij de afgelopen maanden is ingezet om (nog) goedkopere woningen te realiseren. Deze lijst is onderverdeeld in “geen succes”, “wel succes” en “komend succes”.

Geen mogelijkheden tot meer prijsvariatie

In het project De Wieken ziet het college geen mogelijkheden om meer variatie in de prijs van betaalbare woningen aan te brengen. Daarvoor is het project te complex: het project bestaat uit meerdere ontwikkelingen die met elkaar samenhangen. Het woningbouwprogramma van dit project is afhankelijk van een aantal factoren. Sleutel is dat de opbrengst van het project wordt gebruikt voor herstructurering van het winkelcentrum Moleneindplein en investeringen in de infrastructuur. Het betaalbare segment in dit project is overigens wel vertegenwoordigd via een deel sociale huur.

Wel mogelijkheden tot meer prijsvariatie

In oktober zijn belangrijke stappen gezet waarmee in Cromvoirt 4 goedkope woningen kunnen worden gerealiseerd. Het college overweegt om de Verordening Startersleningen op deze woningen toe te passen. Door aflossingen van de in 2013 verstrekte startersleningen is in 2019 het budget inmiddels weer aangevuld tot bijna €50.000,-. Dit budget kan gebruikt worden om opnieuw startersleningen te verstrekken, bijvoorbeeld voor dit project. Op basis van de Verordening Startersleningen is het college bevoegd nadere eisen te stellen. In dit kader overweegt het college om voor dit project startersleningen van maximaal €10.000,- per woning te verstrekken in eerste instantie aan kopers die jonger dan 35 jaar zijn én die uit de kern Cromvoirt komen. Mocht dit niet leiden tot volledige verkoop van de woningen, dan krijgen in tweede instantie inwoners uit de gehele gemeente de mogelijkheid van deze optie gebruik te maken.

(Grote) kans op mogelijkheden tot meer prijsvariatie

Met het project Van Rijckevorsel heeft het college eind september het bod van de ontwikkelaar geaccepteerd. De overeenkomst ligt in concept klaar en zal waarschijnlijk eind dit jaar worden ondertekend. Daardoor kunnen in principe 4 woningen worden gerealiseerd: het gaat dan om grondgebonden eengezinswoningen van €210.000 en €220.000,-.

Eind september is een initiatief vanuit de Vughtse samenleving ontvangen. Het voornemen is om 10 tot 12 woningen specifiek voor starters en senioren in Cromvoirt te realiseren. De initiatiefnemer streeft hierbij naar betaalbaarheid. Het initiatief wordt op dit moment verder uitgewerkt. Het is nog onduidelijk wat de verkoopprijzen van de betaalbare woningen zullen worden.

In oktober heeft het college met woningstichting Woonwijze stappen gemaakt in de programmering van het project De Baarzen. Vanwege het 40-40-20-uitgangspunt zullen hier betaalbare woningen gerealiseerd worden, waarbij Woonwijze zich zal gaan richten op senioren.

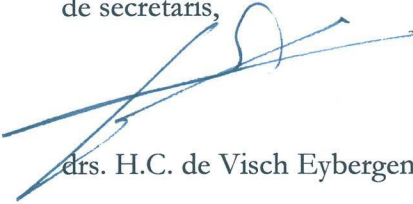
Voor de locatie Zusters JMJ lopen verkennende gesprekken met BPD voor een mogelijke planuitwerking. Hierbij is het 40-40-20-principe als concrete randvoorwaarde meegegeven. Daarbij is de nadruk gelegd op het betaalbare segment en het hierbij realiseren van bij de doelgroep passende woningen.


Het project Isabellaveld maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Vooralnog zijn hier geen concrete plannen voor een tweede fase. Wel is duidelijk dat deze locatie zich goed leent voor betaalbare koop. Het college is voornemens mogelijkheden voor alternatieve woonvormen in dit projectgebied te onderzoeken.

3 Standpunt college van B en W

Dat er meer variatie aangebracht moet worden in de categorie 'betaalbaar' heeft het college goed voor ogen. Het heeft de continue aandacht van het college om hier gestalte aan te geven. Het college stuurt vooral door middel van aanbestedingsvoorwaarden en onderhandelingen die uitmonden in anterieure overeenkomsten. Bovenstaande inventarisatie geeft enig inzicht in de resultaten.

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


drs. H.C. de Visch Eybergen


R.J. van de Mortel