Vught, 20 december 2019

Geacht college,

In de raadsvergadering van 11 april kreeg een motie van D66 over woningbouwtoewijzing unaniem steun in de gemeenteraad. Hierin werd het college gevraagd om voortaan bij de verkoop van betaalbare en middeldure koopwoningen doorstroming binnen de gemeente Vught te stimuleren en te zorgen voor een transparante woningtoewijzing. Aanleiding was het woningbouwprogramma op het Isabellaveld, waarbij de ontwikkelaar zelf criteria kon bepalen waarop hij de kopers selecteerde. Daarbij bleek dat de woningen wel in theorie, maar niet in praktijk toegankelijk waren voor inwoners van Vught.

Deze maand bent u akkoord gegaan met de koopovereenkomst met Bunte Vastgoed voor de ontwikkeling op de plek van voormalige zaal Schoonveld. Hier komen 16 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Bij het lezen van de overeenkomst zijn de uitgangspunten van de unaniem aangenomen motie niet terug te vinden. De fractie van D66 heeft daarom de volgende vragen:

- Waarom heeft het college de uitgangspunten uit de unaniem aangenomen motie niet in de overeenkomst meegenomen en is er in de toewijzing van de woningen niets voorgeschreven over een transparante woningtoewijzing?
- Heeft de ontwikkelaar net als bij het bouwproject Isaballaveld vrij spel bij het toewijzen van woningen? Zo ja, waarom is daarvoor gekozen? Zo nee, waar blijkt dat dan uit?
- Transparante woningtoewijzing laat zien hoe groot de interesse is van mensen binnen Vught. Als u niet voor transparante woningtoewijzing kiest (bijvoorbeeld een openbare loting), hoe kunt u dan zien dat een bouwproject binnen Vught doorstroming als gevolg heeft?
- Voor de 4 grondgebonden woningen mag, net als voor de appartementen, maximaal 250.000 euro gevraagd worden. De marktprijs voor dit soort woningen ligt in Vught veel hoger. Wat vindt het college daarvan? Is dit niet strijd met de afspraak dat de woningen in Lunet5 maximaal 250.000 euro kosten?
- Hoe zorgt het college ervoor dat deze woningen en de appartementen op een transparante manier verkocht gaan worden aan en niet enkel aangekocht worden als investering?
- Als appartementen of grondgebonden woningen boven de 250.000 euro verkocht worden, kan de gemeente het meerdere boven dat bedrag vorderen. Hoe kan u dat controleren en hoe gaat u dat controleren?
- Bent u het met D66 een dat als we betaalbare woningen in verschillende prijscategorieën willen realiseren, dit niet kan zonder afspraken met de ontwikkelaar, omdat we anders altijd op of via trucs zelfs boven de maximumprijs uitkomen?

We kijken uit naar de antwoorden.

Hartelijke groeten, mede namens de andere leden van de fractie van D66,

Fons Potters

Vught

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		**Datum**	21 januari 2020
Ons kenmerk	OW/ / Z17 - 187275 / UIT/20 - 342819	**Verzonden**	
Behandeld door	P.M. van der Elst/ (073) 6580739		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 fractie D66 ontwikkeling Lunet V in Vught		

Geachte leden,

U ontvangt deze brief naar aanleiding van vragen van D66 aangaande de ontwikkeling en verkoop locatie Van de Pollstraat 5/Lunet V in Vught.

Onderstaand herhalen wij uw vragen. Vervolgens treft u, in cursief, ons antwoord aan.

1. Waarom heeft het College de uitgangspunten uit de unaniem aangenomen motie niet in de overeenkomst meegenomen en is in de toewijzing van de woningen niets voorgeschreven over een transparante woningtoewijzing?
   Antwoord: De motie van D66 dateert van april 2019. De oorspronkelijke overeenkomst met de ontwikkelende partij dateert van 13 oktober 2016. Deze overeenkomst is gewijzigd op 24 april 2018. Deze overeenkomsten zijn juridisch bindend. De gemeente kon daarmee geen nadere eisen stellen, maar zat in de vragende positie bij het inbrengen van de motie.

   In de gesprekken met de partij, die voor de ontwikkeling van Lunet V verantwoordelijk is, hebben wij de motie van april 2019 ingebracht.
   Daar waar het ging om de realisatie van de grondgebonden woningen bleek het niet haalbaar om uitvoering te geven aan de motie. De ontwikkelende partij stelde dusdanige voorwaarden, dat er strijdigheid ontstond met de eerder door de raad vastgestelde voorwaarden. Dit vonden wij niet acceptabel.
   Voor de appartementen lag de situatie anders. Hierbij zijn wij er in geslaagd om in een zogenoemd anti-speculatiebeding te voorzien.

   Als het gaat om transparantie aangaande het toewijzen van woningen verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 2.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

2. Heeft de ontwikkelende partij net als bij het bouwproject Isabellaveld vrij spel bij het toewijzen van de woningen?
Antwoord: Zowel bij de ontwikkeling Isabellaveld als bij Lunet V zijn geen eisen gesteld aan het toewijzen van woningen. Eisen, of voorwaarden aangaande het toewijzen van woningen zijn ook nog niet eerder bij projecten aan de orde geweest. Zoals u bekend is, heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma vastgesteld. Hierin is een paragraaf opgenomen, die toeziet op een voorrangsregeling voor inwoners van Vught bij het toewijzen van woningen. Onderstaand herhalen wij deze paragraaf.

> 'Voorrangsregeling voor Vughtenaren
> We zien dat bij nieuwbouwprojecten binnen onze gemeentegrenzen mensen uit de regio of daarbuiten zich inschrijven in Vught. Hiermee missen we het beoogde doorstromingseffect binnen de Vughtse betaalbare woningmarkt. We gaan binnen de wettelijke kaders ontwikkelaars vragen om de betaalbare woningen in eerste instantie beschikbaar te stellen aan Vughtse woningzoekenden. Wel beperkt de Europese regelgeving de mogelijkheden hiertoe.
>
> *Toelichting:*
> Op basis van Europese grondrechten (Europees Verdrag voor de rechten van de mens) en de Huisvestingswet is het niet toegestaan om woningen met voorrang te verkopen aan bepaalde doelgroepen. Het is een grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, zich binnen dat grondgebied vrijelijk kan verplaatsen en vrijelijk zijn verblijfplaats kan kiezen. Deze grondrechten mogen zo min mogelijk beperkt worden. Daarom mogen er geen aanvullende eisen gesteld worden bij de verkoop van woningen of verhuur van vrije sectorhuurwoningen.
> De ontwikkelaar is vrij om de woningen naar eigen inzicht te verkopen/verhuren. Vaak richten ontwikkelaars de verkoop in eerste instantie op Vughtse inwoners, bijvoorbeeld door het organiseren van een plaatselijke verkoopbijeenkomst of het adverteren in het Klaverblad.'

3. Transparante woningtoewijzing laat zien hoe groot de interesse is van mensen binnen Vught. Als u niet voor transparante woningtoewijzing kiest (bijvoorbeeld een openbare loting), hoe kunt u dan zien, dat een bouwproject binnen Vught doorstroming tot gevolg heeft?
Antwoord: In de gestelde vraag gaat het om twee punten:
   - *Transparante woningtoewijzing;*

   In transparante woningtoewijzing is voorzien door een systeem van loting toe te passen. De 16 appartementen binnen het project Lunet V zijn inmiddels verkocht. Hiervoor vond op vrijdag 7 juni 2019 een loting plaats. De loting werd uitgevoerd door een notaris. Het moment van loting vond plaats in het gebouw van de Rabobank en was voor een ieder vrij toegankelijk. Dit systeem biedt echter geen garantie voor de gewenste, optimale doorstroming.
   - *Doorstroming op de Vughtse woningmarkt*

   Dit bereiken we door de eerdergenoemde Voorrangsregeling voor Vughtenaren. Zie het antwoord op vraag 2.

Vught

4. Voor de 4 grondgebonden woningen mag, net als voor de appartementen, maximaal € 250.000,- gevraagd worden. De marktprijs voor dit soort woningen ligt in Vught veel hoger. Wat vindt het College daarvan? Is dit niet strijdig met de afspraak, dat woningen in Lunet 5 maximaal € 250.000,- kosten?
   Antwoord: In de overeenkomst met de ontwikkelende partij is vastgelegd, dat de appartementen en woningen maximaal € 250.000,- mogen kosten. Hiermee handelen wij volgens het beleid, dat door uw raad is vastgesteld. Er is dus geen sprake van enige strijdigheid.

5. Hoe zorgt het College ervoor, dat deze woningen op een transparante manier verkocht gaan worden en niet enkel aangekocht worden als investering?
   Antwoord: De locatie Lunet V is verkocht binnen een door uw raad vastgesteld kader. Zoals bij het antwoord op vraag 1 is vermeld, liggen aan deze verkoop twee overeenkomsten ten grondslag, die voor partijen bindend zijn. Nadere eisen om speculatie tegen te gaan, konden wij vervolgens niet éénzijdig opleggen. Voor de appartementen hebben wij overigens, in goed overleg met de ontwikkelende partij, wel een regeling kunnen toevoegen voor zelfbewoning/ anti-speculatiebeding.

6. Als appartementen, of grondgebonden woningen boven de € 250.000,- verkocht worden, kan de gemeente het meerdere boven dit bedrag vorderen. Hoe kan u dat controleren en hoe gaat u dat controleren?
   Antwoord: In de koopovereenkomst is een boeteclausule opgenomen, die toeziet op het voldoen aan de overeengekomen prijs. Na verkoop kunnen wij, via kadastrale recherche, nagaan of de appartementen en woningen volgens de overeengekomen prijs verkocht zijn.
   De appartementen zijn inmiddels verkocht. De prijslijst van de appartementen treft u als bijlage aan. Hieruit blijkt, dat bij de verkoop de vastgestelde prijzen zijn gehanteerd.

7. Bent u het met D66 eens, dat als we betaalbare woningen in verschillende prijs categorieën willen realiseren, dit niet kan zonder afspraken met de ontwikkelende partij, omdat we anders altijd op, of via trucs zelfs boven de maximumprijs uitkomen?
   Antwoord: Ja, afspraken zijn nodig om de doelstelling voor het realiseren van een bepaald type woning te halen. Als voorbeeld noemen wij het opnemen van een anti-speculatiebeding. Dit beding werken wij uit en nemen wij in de toekomst op als een standaardregeling.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

LUNET V
WONEN OP EEN HISTORISCHE PLEK IN VUGHT

ATENZIJLSTRA makelaars

ATENZIJLSTRA MAKELAARS
073 – 656 48 17

Lelieveld makelaardij

LELIEVELD MAKELAARDIJ
073 – 656 05 91

DIT PROJECT IS EEN ONTWIKKELING VAN DE BUNTE VASTGOED ZUID B.V.

WWW.**LUNET 5**.NL

LUNET V
WONEN OP EEN HISTORISCHE PLEK IN VUGHT

16 SFEERVOLLE, BETAALBARE APPARTEMENTEN IN VUGHT

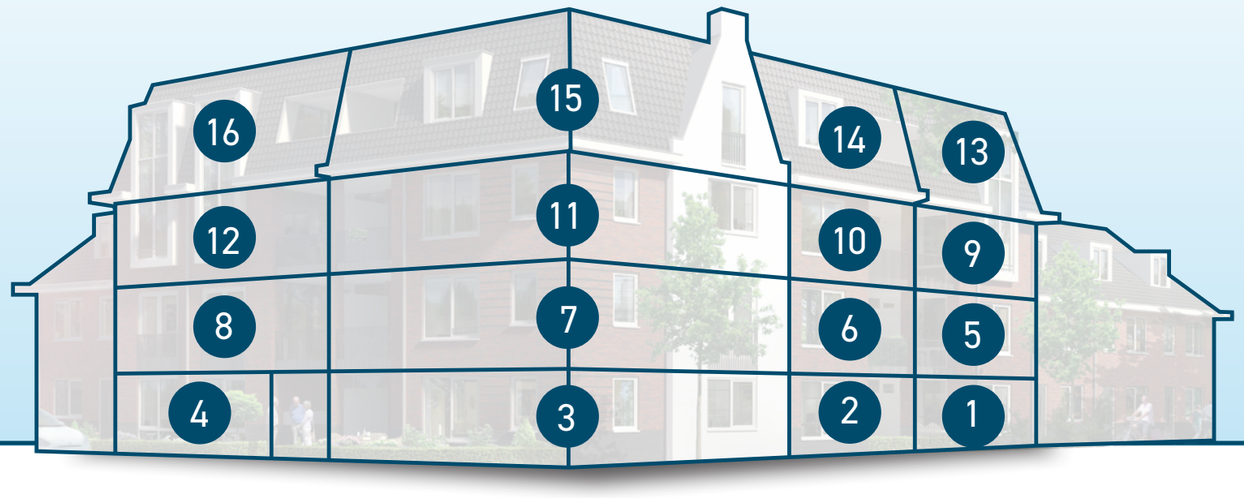
PRIJSLIJST

LUNET V

WONEN OP EEN HISTORISCHE PLEK IN VUGHT

APPARTEMENT	TYPE	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE	BUITENRUIMTE LOGGIA/TUIN	V.O.N. PRIJS
BEGANE GROND				
1	A	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 247.000,00
2	A*	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 247.000,00
3	B	ca. 80 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 250.000,00
4	C	ca. 76 m²	tuin ca. 9,0 m²	€ 250.000,00
EERSTE VERDIEPING				
5	A	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 249.000,00
6	A*	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 249.000,00
7	B	ca. 80 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 250.000,00
8	D	ca. 82 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 250.000,00
TWEEDE VERDIEPING				
9	A	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 249.000,00
10	A*	ca. 77 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 249.000,00
11	B	ca. 80 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 250.000,00
12	D	ca. 82 m²	loggia ca. 6,8 m²	€ 250.000,00
DERDE VERDIEPING				
13	E	ca. 77 m²	loggia ca. 5,0 m²	€ 249.000,00
14	E*	ca. 77 m²	loggia ca. 5,0 m²	€ 249.000,00
15	F	ca. 80 m²	loggia ca. 5,0 m²	€ 250.000,00
16	G	ca. 82 m²	loggia ca. 5,0 m²	€ 250.000,00

* gespiegeld



De genoemde V.O.N. prijzen zijn inclusief

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architect- en constructeurhonorarium
- Notarishonorarium, in verband met de transport- en splitsingsakte
- Opstartkosten Vereniging van Eigenaren
- Verkoopkosten
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandsadvies, eventuele procedures)
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conformwettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale inmeting
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- Woningborg
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

De genoemde V.O.N. prijzen zijn exclusief

- Notariskosten inzake hypotheekakte
- Afsluitprovisie hypotheek
- Eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheekgarantie
- Eventuele rente over de grondkosten en vervallen termijnen tijdens de bouw

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen

- Kosten voor de keuken en afbouwpakket
- De abonnee-/aansluitkosten op de cai
- Kosten voor eventueel meerwerk
- Kosten inrichting
- Kosten aanleg privé tuin
- Kosten erfafscheidingen (indien niet aangegeven op verkooptekening)