



Vught, 25 mei 2020

Betreft: schriftelijke vragen

Geachte college,

Rumoer rondom bouwprojecten in Vught blijft aan de orde van de dag. Een nog nooit bewoond nieuw huis op het Isabellaveld staat voor 545.000 euro te koop. Dat is 145.000 euro meer dan de gemeente als maximum had bepaald, maar het mag, al deugt het niet. Niet-gewenste constructies als deze, blijven door het college goedgekeurd worden. Ook de ontwikkelaar die van de gemeente aan de Van Rijckevorselstraat een stukje grond kocht voor de bouw van vier energie-neutrale, betaalbare woningen, mag zelf bepalen wie er in komt te wonen, terwijl de raad juist unaniem een motie van D66 had aangenomen dat de gemeente in de toekomst juist transparantie als eis zou meegeven. Over beide kwesties heeft de fractie van D66 enkele schriftelijke vragen.

Vraagprijs woning Isabellaveld barst uit zijn voegen

Te koop: Mr. Harry Hollalaan 63, splinternieuwe, moderne en zeer royale hoekwoning gelegen in het gewilde en perfect gesitueerde nieuwbouwproject Isabellaveld in Vught-Noord. Prijs: 545.000 euro k.k. Wat er niet bij staat is dat de gemeente bij de aanbesteding geëist had dat de betaalbare woningen maximaal 250.000 euro mochten kosten en middeldure woningen (zoals deze) maximaal 400.000 euro. Daar had de gemeente immers de grondprijs op afgestemd. De vraagprijs is dus 145.000 euro hoger dan de door de gemeente gestelde maximumprijs van 400.000 euro.

Het is niet voor het eerst dat het misgaat bij dit project. Zoals de D66-fractie het al meermalen verwoordde: het klopt op papier waarschijnlijk allemaal wel, maar het deugt niet. Zo was de woningtoewijzing niet transparant en had de ontwikkelaar volledig de vrije hand wie welke woning mocht kopen. Er werd volgens geïnteresseerde kopers gedaan aan koppelverkoop (verkoop, aankoop en hypotheek in een pakket) en door middel van een truc met een alles-of-niets-pluspakket werden woningen ver boven de maximumprijs verkocht. Nog voordat er een woning bewoond werd, ging er al een in de verhuur voor 1650 euro per maand. De hoop was gevestigd op handhaving door de gemeente vanwege het anti-speculatiebeding, maar dat blijkt alleen te gelden voor de huizen tot 250.000 euro. Verhuur van een nog nooit bewoonde woning waar honderden Vughtenaren voor in de rij stonden, vindt het college dus prima.

De gemeente Vught heeft het nakijken, want de grond is met dit type woningen voor veel te weinig verkocht aan de ontwikkelaar. Woningen die zouden moeten vallen in het segment betaalbaar werden middelduur en woningen in het middeldure segment werden duur, met deze woning die voor 145.000 euro boven de maximumprijs van 400.000 euro wordt aangeboden als stuitend voorbeeld.

D66 heeft daarom de volgende vragen:

1. Hoe duidt het college de verkoopprijs van een nog nooit eerder bewoonde woning voor 545.000 euro k.k.?
2. De woning wordt aangeboden door een vastgoedhandelaar. Bent u het met D66 eens dat het wel volgens de regels is, maar dat het niet deugt?
3. Verwacht u dat er nog meer vastgoedhandelaren woningen ver boven de maximumprijs gaan verkopen?
4. Begrijpt u dat hierover verontwaardiging is onder de Vughtse bevolking? Zo ja, wat vindt u daarvan?
5. Waarom is er alleen voor de prijsklasse betaalbare woningen (tot 250.000 euro) en niet voor de prijsklasse middeldure woningen een anti-speculatiebeding opgenomen en wat waren de overwegingen daarbij?
6. Bent u het met D66 eens dat ook op middeldure woningen een anti-speculatiebeding had moeten zitten?
7. De woningen op het Isabellaveld zitten ruim boven de maximumprijs. De betaalbare woningen zijn middeldure woningen geworden en de middeldure woningen komen uit in het segment duur. Bent u het met D66 eens dat de gemeente de grond dus voor te weinig geld verkocht heeft aan de ontwikkelaar? Als vooraf duidelijk geweest was dat er zonder trucs middeldure en dure koopwoningen gebouwd konden worden, hadden andere ontwikkelaars mogelijk meer geboden voor de grond.
8. Bent u het met D66 eens dat we naar een andere manier van aanbesteden moeten gaan?
9. Bent u het met D66 eens dat afspraken met ontwikkelaars veel strikter vastgelegd moeten worden om dit soort praktijken te voorkomen?

Geen transparante woningtoewijzing bij starterswoningen in de Van Rijckevorselstraat

In de Van Rijckevorselstraat (hoek Esschestraat) worden 4 energie-neutrale starterswoningen gebouwd. Een eerder gestart burgerinitiatief hiertoe, strandde helaas. Bouwbedrijf Drijvers deed het hoogste bod op de grond en mocht er dus gaan bouwen. Onlangs werd de koopovereenkomst gesloten. Daarin staat dat er een anti-speculatiebeding is opgenomen. Dat klinkt goed, maar er werd ook bekend dat de toewijzing van de woningen volledig bij de ontwikkelaar ligt. Dit zal dus niet transparant gaan gebeuren. Dat bevreemdt de fractie van D66. Bij de behandeling van het woningbouwprogramma een jaar geleden werd een D66-motie over transparante toewijzing van woningen (bijvoorbeeld door loting) unaniem aangenomen.

Daarom heeft D66 de volgende vragen:

10. De raad stelt de kaders. Waarom is deze vorig jaar unaniem aangenomen motie voor transparante woningtoewijzing genegeerd bij de op 14-4-2020 afgesloten koop- en realisatieovereenkomst?
11. De ontwikkelaar wilde per se geen transparante toewijzing. Waarom niet? En wat vindt u daarvan?
12. Kan de ontwikkelaar dezelfde trucs met pluspakketten toepassen zoals gebeurd is bij het Isabellaveld?
13. Mensen die zo'n (op papier) betaalbare woning willen kopen, waar kunnen zij terecht?
14. Hoe maken zij de grootste kans op een van de woningen?

We kijken uit naar de antwoorden.

Hartelijke groeten namens de hele fractie van D66,

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	9 juni 2020
Ons kenmerk	OW/LT / /	Verzonden	
Behandeld door	L.P.M. Thijssen/ (073) 6580701		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie D66 d.d. 25 mei 2020		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie D66 zijn op 25 mei 2020 vragen gesteld met betrekking tot woningen Isabellaveld.

“Rumoer rondom bouwprojecten in Vught blijft aan de orde van de dag. Een nog nooit bewoond nieuw huis op het Isabellaveld staat voor 545.000 euro te koop. Dat is 145.000 euro meer dan de gemeente als maximum had bepaald, maar het mag, al deugt het niet. Niet-gewenste constructies als deze, blijven door het college goedgekeurd worden. Ook de ontwikkelaar die van de gemeente aan de Van Rijckevorselstraat een stukje grond kocht voor de bouw van vier energie-neutrale, betaalbare woningen, mag zelf bepalen wie er in komt te wonen, terwijl de raad juist unaniem een motie van D66 had aangenomen dat de gemeente in de toekomst juist transparantie als eis zou meegeven. Over beide kwesties heeft de fractie van D66 enkele schriftelijke vragen.

Vraagprijs woning Isabellaveld barst uit zijn voegen

Te koop: Mr. Harry Hollalaan 63, splinternieuwe, moderne en zeer royale hoekwoning gelegen in het gewilde en perfect gesitueerde nieuwbouwproject Isabellaveld in Vught-Noord. Prijs: 545.000 euro kk. Wat er niet bij staat is dat de gemeente bij de aanbesteding geëist had dat de betaalbare woningen maximaal 250.000 euro mochten kosten en middeldure woningen (zoals deze) maximaal 400.000 euro. Daar had de gemeente immers de grondprijs op afgestemd. De vraagprijs is dus 145.000 euro hoger dan de door de gemeente gestelde maximumprijs van 400.000 euro.

Het is niet voor het eerst dat het misgaat bij dit project. Zoals de D66-fractie het al meermalen verwoordde: het klopt op papier waarschijnlijk allemaal wel, maar het deugt niet. Zo was de woningtoewijzing niet transparant en had de ontwikkelaar volledig de vrije hand wie welke woning

mocht kopen. Er werd volgens geïnteresseerde kopers gedaan aan koppelverkoop (verkoop, aankoop en hypotheek in een pakket) en door middel van een truc met een alles-of-niets-pluspakket werden woningen ver boven de maximumprijs verkocht. Nog voordat er een woning bewoond werd, ging er al een in de verhuur voor 1650 euro per maand. De hoop was gevestigd op handhaving door de gemeente vanwege het anti-speculatiebeding, maar dat blijkt alleen te gelden voor de huizen tot € 250.000 euro. Verhuur van een nog nooit bewoonde woning waar honderden Vughtenaren voor in de rij stonden, vindt het college dus prima.

De gemeente Vught heeft het nakijken, want de grond is met dit type woningen voor veel te weinig verkocht aan de ontwikkelaar. Woningen die zouden moeten vallen in het segment betaalbaar werden middelduur en woningen in het middeldure segment werden duur, met deze woning die voor 145.000 euro boven de maximumprijs van 400.000 euro wordt aangeboden als stuitend voorbeeld.”

“D66 heeft daarom de volgende vragen:”

Algemene reactie college

Het college wenst graag, alvorens inhoudelijk in te gaan op de gestelde vragen, het volgende op te merken. Wij ervaren in de door D66 (ook eerder) gestelde vragen een onjuiste en onheuse benadering daar waar het gaat over oude contractuele afspraken met ontwikkelende partijen, ondanks het feit dat D66 ook over deze kennis beschikt. Zoals ook aangegeven in de beantwoording d.d. 12 mei, kunnen voor bouwprojecten waarbij al voor 6 juni 2019 afspraken zijn vastgelegd, oude contracten niet eenzijdig opgebroken worden en zijn wij afhankelijk van medewerking van derden.

1. *Hoe duidt het college de verkoopprijs van een nog nooit eerder bewoonde woning voor 545.000 euro k.k.?*

Antwoord:

Dit is het gevolg van de Vughtse woningmarktwerking. Het betreft de vraagprijs en niet de verkoopprijs.

2. *De woning wordt aangeboden door een vastgoedhandelaar. Bent u het met D66 eens dat het wel volgens de regels is, maar dat het niet deugt?*

Antwoord:

Het college vindt dit niet wenselijk.

3. *Verwacht u dat er nog meer vastgoedhandelaren woningen ver boven de maximumprijs gaan verkopen?*

Antwoord:

Het college kan dit niet uitsluiten.

4. *Begrijpt u dat hierover verantwoording is onder de Vughtse bevolking? Zo ja, wat vindt u daarvan?*

Antwoord:

Het college heeft begrip voor de verantwoording. Echter het college wenst ook aan te geven dat zij de marktwerking niet geheel in de hand heeft, zeker niet voor bestaande woningen. Voor nieuwbouwprojecten ligt er tevens de nuancering dat er een verschil is tussen projecten waar de gemeente zelf aanbesteedt (grond in eigendom) en projecten van derden waarbij in realisatieovereenkomsten verkoopvoorwaarden worden onderhandeld en vastgelegd.

5. *Waarom is er alleen voor de prijsklasse betaalbare woningen (tot 250.000 euro) en niet voor de prijsklasse middeldure woningen een anti-speculatiebeding opgenomen en wat waren de overwegingen daarbij?*

Antwoord:

Het college heeft tot op heden alleen voor de betaalbare woningen een antispeculatiebeding opgenomen vanuit enerzijds de volkshuisvestelijke belangen van de doelgroep voor deze woningen. De doelgroep waarmee het middeldure koopsegment wordt bediend was/is minder kwetsbaar en heeft meer mogelijkheden om aan een geschikte woning te komen.

Daarnaast worden nieuwbouwwoningen met een maximum VON prijs van € 250.000 in Vught per definitie voor een waarde onder de marktwaarde verkocht. Voor de woningen tot € 400.000 is dat niet het geval. Ontwikkelaars kunnen in die prijscategorie woningen bouwen die daadwerkelijk tot die prijscategorie behoren. Tevens past een beperkende voorwaarde als een antispeculatiebeding niet bij woningen die voor € 400.000 worden verkocht.

6. *Bent u het met D66 eens dat ook op middeldure woningen een anti-speculatiebeding had moeten zitten?*

Antwoord:

Het college is terugkijkend van mening dat dit niet het geval is voor de situatie zoals deze destijds bij de start van de aanbesteding aan de orde was. Zie tevens de beantwoording van vraag 5.

Vooruitkijkend is het college van mening dat voor het middeldure koopsegment inmiddels wel een antispeculatiebeding wenselijk is. Hierbij is onder andere van belang dat er duidelijkheid komt over de beoogde doelgroep van het woningsegment middeldure koop.

7. *De woningen op het Isabellaveld zitten ruim boven de maximumprijs. De betaalbare woningen zijn middeldure woningen geworden en de middeldure woningen komen uit in het segment duur. Bent u het met D66 eens dat de gemeente de grond dus voor te weinig geld verkocht heeft aan de ontwikkelaar? Als vooraf duidelijk geweest was dat er zonder trucs middeldure en dure koopwoningen gebouwd konden worden, hadden andere ontwikkelaars mogelijk meer geboden voor de grond.*

Antwoord:

Nee, op dat moment was de hoogste grondbieding het beste resultaat, zelfs meer dan de verwachte opbrengst. Hierbij zijn duidelijke kaders gesteld ten aanzien van wat de inschrijver daarvoor moest leveren, te weten woningen passend binnen het bestemmingsplan en de verkaveling, Beeldkwaliteitsplan, de gestelde prijsklassen en voldoende aan alle eisen uit het Bouwbesluit.

D66 gaat ervan uit dat alle andere inschrijvende partijen in hun grondbod geen rekening hebben gehouden met mogelijke meeropbrengsten in de vorm van meerwerkopties. Dit terwijl in de praktijk iedere nieuwbouwwoning met meerwerkopties wordt aangeboden. De aanname van D66 dat andere ontwikkelaars hoger zouden hebben geboden, is een onjuiste aanname. Nogmaals, in de aanbesteding is nauwkeurig omschreven wat voor de gestelde maximumverkoopprijzen van € 250.000 resp. € 400.000 moest worden geleverd.

8. *Bent u het met D66 eens dat we naar een andere manier van aanbesteden moeten gaan?*

Antwoord:

Het college deelt deze mening niet. Wij blijven per project bekijken hoe we kunnen variëren in prijsklassen en woningtype en -grootte. Zie tevens de Raadsinformatiebrief van 17 september 2019 waarin we dit hebben toegelicht. Het college beseft uiteraard dat het nu het moment is om in de lopende projecten de Baarzen en de Wicken hier een andere invulling aan te geven dan in het

verleden, gelet op de actuele ontwikkelingen op de Vughtse woningmarkt. Dit kan dus ook betekenen dat er meer sturing op het middeldure koopsegment wordt vastgelegd.

9. *Bent u het met D66 eens dat afspraken met ontwikkelaars veel strikter vastgelegd moeten worden om dit soort praktijken te voorkomen?*

Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 8. Steeds zijn er afspraken over projecten gemaakt conform de op dat moment geldende kaders en afspraken met de raad. Daar waar die kaders niet aanwezig waren, maar achteraf wel wenselijk geacht waren, kan dat door u als teleurstellend ervaren worden, maar zeker niet als “onjuist” of als “truc” of “praktijk” bestempeld worden.

“Geen transparante woningtoewijzing bij starterswoningen in de Van Rijckevorselstraat
In de Van Rijckevorselstraat (hoek Esschestraat) worden 4 energie-neutrale starterswoningen gebouwd. Een eerder gestart burgerinitiatief hiertoe, strandde helaas. Bouwbedrijf Drijvers deed het hoogste bod op de grond en mocht er dus gaan bouwen. Onlangs werd de koopovereenkomst gesloten. Daarin staat dat er een anti-speculatiebeding is opgenomen. Dat klinkt goed, maar er werd ook bekend dat de toewijzing van de woningen volledig bij de ontwikkelaar ligt. Dit zal dus niet transparant gaan gebeuren. Dat bevreemdt de fractie van D66. Bij de behandeling van het woningbouwprogramma een jaar geleden werd een D66-motie over transparante toewijzing van woningen (bijvoorbeeld door loting) unaniem aangenomen.”

“Daarom heeft D66 de volgende vragen:”

9. *De raad stelt de kaders. Waarom is deze vorig jaar unaniem aangenomen motie voor transparante woningtoewijzing genegeerd bij de op 14-4-2020 afgesloten koop- en realisatieovereenkomst?*

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft op basis van inschrijving de locatie verworven. Deze inschrijving in 2018 bestond uit een aantal voorwaarden, conform de op dat moment geldende kaders en afspraken met de raad. Bij het opstellen van een koop/realisatieovereenkomst zijn we, in aanvulling op de inschrijvingsvoorwaarden, een antispeculatiebeding overeengekomen, maar niet de transparante woningtoewijzing. We hebben dit uiteraard wel geprobeerd.

10. *De ontwikkelaar wilde per se geen transparante toewijzing. Waarom niet? En wat vindt u daarvan?*

Antwoord:

Het staat de ontwikkelaar vrij om zelf een keuze te maken voor de wijze van selectie van geïnteresseerden. Er was geen andere mogelijkheid zonder de voortgang van het project in gevaar te brengen. Bij eerder genomen besluiten is er sprake van een wederzijdse verplichting tot nakoming van de gemaakte afspraken. Indien een van beide partijen deze nakoming niet wil loslaten en er geen nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden blijft het eerdere besluit rechtsgeldig.

11. *Kan de ontwikkelaar dezelfde trucs met pluspakketten toepassen zoals gebeurd is bij het Isabellaveld?*

Antwoord:

In beantwoording van de schriftelijke vragen van de fractie van D66 heeft het college aangegeven niet de mening van de fractie van D66 te delen dat er bij het Isabellaveld sprake is van een truc van de ontwikkelaar. Zie tevens de beantwoording van vraag 9. Er is in de overeenkomst omschreven wat moet worden geleverd voor de maximum vrij-op-naamprijs. Als kopers extra opties willen, staat

het hen vrij daarvoor te kiezen. Het college ziet dit niet als een truc, maar als een normale gang van zaken.

12. *Mensen die zo'n (op papier) betaalbare woning willen kopen, waar kunnen zij terecht?*

Antwoord:

De verkoopprocedure is in handen van de ontwikkelaar, potentiële kopers kunnen bij de ontwikkelaar aangeven dat zij interesse hebben in de aankoop van een woning aan de Van Rijckevorselstraat. Inmiddels is in dit project al een selectie gemaakt en kunnen we u melden dat er 4 jonge Vughtse gezinnen zijn geselecteerd.

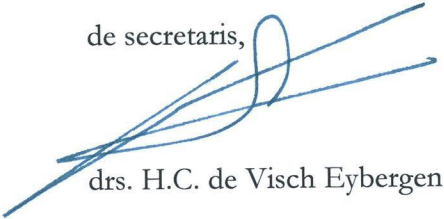
13. *Hoe maken zij de grootste kans op een van de woningen?*

Antwoord:

Aangezien de selectie en verkoopprocedure een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kan het college hier geen uitspraken over doen.

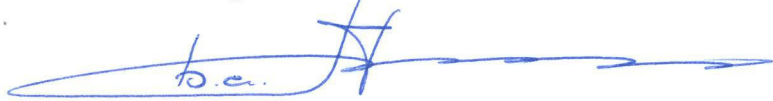
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel