

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vught
Betreft: Schriftelijke vragen PvdA-GroenLinks betreffende opgelegde voorwaarden om nieuwbouw betaalbaar te maken én te houden

Geacht College,

Onze fractie heeft gezien dat op funda momenteel een woning op het Isabellaveld (project De Hagen) te koop staat voor € 545.000 k.k. Onze fractie verbaast zich over deze hoge koopprijs, want dit project was juist bedoeld om betaalbare en middeldure woningen toe te voegen aan de Vughtse woningmarkt. Voor onze fractie is dit een duidelijk voorbeeld dat woningen niet vrij gelaten kunnen worden aan de markt, zonder regulerende maatregelen.

De laatste twee jaar zijn regelmatig vragen gesteld aan uw college over de Vughtse woningmarkt. Vaak wordt op hoge toon geroepen dat het schandalig is dat woningen weer niet betaalbaar zijn, te duur worden verkocht en de toewijzing niet transparant is. Hoewel onze fractie snakt naar de komst van die betaalbare woningen voor Vughtenaren die op wachtlijsten staan, snappen we dat dit geen eerlijke vergelijking is. De gemeenteraad heeft op 6 juni 2019 nieuwe regels vastgesteld over een eerlijkere verdeling van nieuwbouw. Het is dan belachelijk om deze regels toe te passen op bouwprojecten waarvan de contracten al voor deze datum getekend zijn. Zoals ook het Isabellaveld of Schoonveld.

Door al deze incidenten raakt iedereen het spoor bijster. Waar blijven die beloofde 40% betaalbare woningen nu? En hoe zorgen we ervoor dat dan niet de winst direct verdwijnt in de zakken van de eerste koper, maar woningen voor meerdere gelukkigen betaalbaar blijven?

Onze fractie heeft daarom de volgende vragen aan het college:

1. Allereerst over de woning die nu te koop staat op het Isabellaveld voor € 5,5 ton.
 - A. Is dit een van de middeldure woningen uit het project?
 - B. Zoja, was de maximale verkoopprijs dan geen € 400.000?
 - C. Destijds bood het contract ook ruimte voor meerwerk (pakket van € 36.500). Hoe verklaart het college het verschil van ruim 1 ton?
 - D. Is deze verkoop de eerste verkoop (v.o.n.) en gaat dit voordeel naar de ontwikkelaar/makelaar of verkoopt de gelukkige eerste koper nu deze woning?
2. Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad maatregelen vastgesteld om de toewijzing van woningen transparanter te maken en om beperkingen op te leggen tegen speculatie.
 - A. Uit de antwoorden op de vragen van D66 (beantwoording 12 mei 2020) blijkt dat het antispeculatiebeding alleen van toepassing is op betaalbare koopwoningen. Is dat alleen voor het project Isabellaveld omdat hier de contracten al eerder waren gesloten?
 - B. Zo nee, vindt het college het met PvdA-GroenLinks ook wenselijk om het antispeculatiebeding (en de andere maatregelen) ook van toepassing te verklaren op alle nieuwe middeldure koop?
3. Kan het college ons een overzicht geven van alle woningbouwprojecten die vanaf 2018 zijn opgeleverd of nog lopen met daarbij de volgende informatie:

A. Waar zijn harde contractuele eisen aangegaan voor 6 juni 2019?

B. Welke maatregelen zijn alsnog opgenomen in overleg met de ontwikkelaars als het gaat om projecten van voor 6 juni 2019?

4. Voor PvdA-GroenLinks is het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen belangrijk, maar ook om deze duurzaam betaalbaar te houden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat daarvoor geëxperimenteerd gaat worden met pilots. Dit is ook opgenomen in de herijking van de Woonvisie 2019-2028. Waar zijn of worden deze pilots uitgevoerd, zodat deze ambitie ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden?

In afwachting van Uw antwoord,

Namens de fractie van PvdA-GroenLinks,

Ton van der Vossen

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 PvdA/GL d.d. 25 mei 2020		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie PvdA/GL zijn op 25 mei 2020 vragen gesteld met betrekking tot opgelegde voorwaarden om nieuwbouw betaalbaar te maken én te houden.

“Onze fractie heeft gezien dat op funda momenteel een woning op het Isabellaveld (project De Hagen) te koop staat voor € 545.000 k.k. Onze fractie verbaast zich over deze hoge koopprijs, want dit project was juist bedoeld om betaalbare en middeldure woningen toe te voegen aan de Vughtse woningmarkt. Voor onze fractie is dit een duidelijk voorbeeld dat woningen niet vrij gelaten kunnen worden aan de markt, zonder regulerende maatregelen.

De laatste twee jaar zijn regelmatig vragen gesteld aan uw college over de Vughtse woningmarkt. Vaak wordt op hoge toon geroepen dat het schandalig is dat woningen weer niet betaalbaar zijn, te duur worden verkocht en de toewijzing niet transparant is. Hoewel onze fractie snakt naar de komst van die betaalbare woningen voor Vughtenaren die op wachtlijsten staan, snappen we dat dit geen eerlijke vergelijking is. De gemeenteraad heeft op 6 juni 2019 nieuwe regels vastgesteld over een eerlijkere verdeling van nieuwbouw. Het is dan belachelijk om deze regels toe te passen op bouwprojecten waarvan de contracten al voor deze datum getekend zijn. Zoals ook het Isabellaveld of Schoonveld.

Door al deze incidenten raakt iedereen het spoor bijster. Waar blijven die beloofde 40% betaalbare woningen nu? En hoe zorgen we ervoor dat dan niet de winst direct verdwijnt in de zakken van de eerste koper, maar woningen voor meerdere gelukkigen betaalbaar blijven?



“Onze fractie heeft daarom de volgende vragen aan het college:”

1. *Allereerst over de woning die nu te koop staat op het Isabellaveld voor € 5,5 ton.*

A. Is dit een van de middeldure woningen uit het project?

Antwoord:

Ja.

B. Zoja, was de maximale verkoopprijs dan geen € 400.000?

Antwoord:

Ja. Dit betreft een hoekwoning met een maximaal toegestane v.o.n. prijs van € 400.000. Dit betreft het bedrag waarvoor de ontwikkelende partij de woning mocht verkopen aan de eerste koper.

C. Destijds bood het contract ook ruimte voor meerwerk (pakket van € 36.500). Hoe verklaart het college het verschil van ruim 1 ton?

Antwoord:

Dit is het gevolg van de Vughtse woningmarktwerking.

D. Is deze verkoop de eerste verkoop (v.o.n.) en gaat dit voordeel naar de ontwikkelaar/makelaar of verkoopt de gelukkige eerste koper nu deze woning?

Antwoord:

De eerste koper verkoopt de woning.

2. *Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad maatregelen vastgesteld om de toewijzing van woningen transparanter te maken en om beperkingen op te leggen tegen speculatie.*

A. Uit de antwoorden op de vragen van D66 (beantwoording 12 mei 2020) blijkt dat het antispeculatiebeding alleen van toepassing is op betaalbare koopwoningen. Is dat alleen voor het project Isabellaveld omdat hier de contracten al eerder waren gesloten?

Antwoord:

Nee, ook voor andere projecten met middeldure koopwoningen is er geen antispeculatiebeding van toepassing. Dit conform het door de raad vastgestelde beleid.

Voor het project Isabellaveld is al bij de start van de aanbesteding (mei 2018) gekozen om het antispeculatiebeding alleen te laten gelden voor de betaalbare koopwoningen. Dit met het oog op het behouden van de woningen voor de doelgroep (in eerste aanleg) en de gewenste doorstroming.

B. Zo nee, vindt het college het met PvdA-GroenLinks ook wenselijk om het antispeculatiebeding (en de andere maatregelen) ook van toepassing te verklaren op alle nieuwe middeldure koop?

Antwoord:

Het college vindt het wenselijk om de woningen in het middeldure segment te behouden voor de doelgroep. Een antispeculatiebeding voor dit segment vinden we met voortschrijdend inzicht en kennis van de actuele woningmarktsituatie in Vught wenselijk. Hierbij is onder andere wel van belang dat er duidelijkheid komt over de beoogde doelgroep van het woningsegment middeldure koop. Daarnaast heeft het opnemen van een antispeculatiebeding voor alle projecten (ook daar waar de gemeente zelf aanbesteedt) ook effecten en kent kanttekeningen (zoals monitoring en invloed op verkoopbaarheid). In juni komt er een raadsinformatiebrief waarin we ingaan op de regionale Toolbox en de maatregelen die het college wenst te nemen om woningen zo veel als mogelijk te behouden voor de doelgroep.

3. Kan het college ons een overzicht geven van alle woningbouwprojecten die vanaf 2018 zijn opgeleverd of nog lopen met daarbij de volgende informatie:

A. Waar zijn harde contractuele eisen aangegaan voor 6 juni 2019?

Antwoord:

Het college verwijst voor de lopende projecten graag naar de aparte raadsinformatiebrief "Voortgangsrapportage woningbouwprojecten" die medio juni wordt verzonden.

Daarnaast zijn in 2018 de volgende projecten/woningen opgeleverd:

1. Molenstraat/Brabantlaan (Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting): 20 sociale huurwoningen
2. Stadhouderspark fase 1: 21 middeldure huurappartementen en 19 middeldure en dure koopwoningen.

In 2019 zijn in de volgende projecten woningen opgeleverd:

1. Irenelaan: 20 dure koopwoningen
2. Merpatistraat (Vughterstede/Marienhoven): 36 middeldure en dure huurappartementen

Voor de in 2018 en 2019 opgeleverde woningen geldt dat in alle gevallen hiervoor eerder harde contractuele afspraken zijn aangegaan.

B. Welke maatregelen zijn alsnog opgenomen in overleg met de ontwikkelaars als het gaat om projecten van voor 6 juni 2019?

Antwoord:

Voor het project Lunet 5 (Schoonveld) is een antispeculatiebeding opgenomen voor de 16 betaalbare appartementen. Voor het project Van Rijkevorselstraat is een antispeculatiebeding opgenomen voor de 4 betaalbare NOM woningen. Bij dit laatste project geldt een termijn 2 jaar als zelfbewoningsplicht.

4. Voor PvdA-GroenLinks is het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen belangrijk, maar ook om deze duurzaam betaalbaar te houden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat daarvoor geëxperimenteerd gaat worden met pilots. Dit is ook opgenomen in de herijking van de Woonvisie 2019-2028. Waar zijn of worden deze pilots uitgevoerd, zodat deze ambitie ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden?

Antwoord:

Deze pilots zijn tot op heden nog niet uitgevoerd. In de raadsinformatiebrief over de Toolbox geven we meer informatie over de optie om ook voor betaalbare koopwoningen een pilot te starten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel