

RIB-nummer	2019 - 314698
Datum	17 september 2019
Onderwerp	Motie PvdA - GroenLinks t.a.v. aanbestedingsvoorwaarden (M4)
Zaaknummer	Z19 – 210784
Documentnr.	UIT/19 - 323785

1 Inleiding

Op 27 juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin de raad het college verzoekt de aanbestedingsvoorwaarden aan te passen met het oog op de betaalbaarheid van woningen¹. De raad constateert dat ‘de markt’ de maxima van de aangewezen categorieën van woningprijzen opzoekt. De motie roept op om (verkoop)prijzen van aangeboden woningen in ontwikkelplannen binnen de prijscategorieën meer te variëren.

2 Afwegingen college

Allereerst herkent het college de trend dat marktpartijen de bovengrens van de categorieën van de aangegeven woningprijzen opzoekt in enige mate. Bij enkele projecten is het inderdaad voorgekomen dat betaalbare koopwoningen voor €250.000,- verkocht werden aan de eerste koper. Overigens ligt dit in lijn van het beleid.

Betaalbaarheid

Het college hecht veel waarde aan de betaalbaarheid van woningen. Hierbij verwijst het college allereerst naar de notitie ‘Bereikbare koop bereikbaar houden’, die in mei 2018 aan de raad is verzonden. De notitie biedt een goed overzicht van het instrumentarium dat het college tot zijn beschikking heeft om doelen in dit kader te verwezenlijken.

Voorts stelt het college in het coalitie-akkoord dat 40% van de nieuwbouw betaalbaar (d.w.z. tot €250.000,- v.o.n.) moet zijn. In de vastgestelde Woonvisie 2016 staat ook dat passende én betaalbare woningen nodig zijn voor starters, jonge gezinnen, senioren en doorstromers.

De oproep van de raad om meer variatie toe te passen binnen de woningprijs-categorieën is een nuancering van eerdere besluitvorming: raad en college hebben eerder afgesproken dat €250.000,- nog als ‘betaalbaar’ is te duiden.

¹ Ondanks dat dit niet expliciet blijkt uit de motie zelf, gaat het college ervan uit dat het hier gaat om *koopwoningen*. De categorie “betaalbare *huurwoningen*” (ofwel: sociale huur) wordt in deze memo buiten beschouwing gelaten.

3 Standpunt college van B en W

Samenwerken

Het college kiest er niet voor om per direct de aanbestedingsvoorwaarden op voorhand eenzijdig aan te passen, voor zover dat al mogelijk is. Doorgaans wordt per project gekeken welke uitgangspunten van het woningbouwprogramma er zijn en welk maatwerk er nodig en wenselijk is; er zijn dus geen algemene of standaard aanbestedingsvoorwaarden. Hierin is dan ook aandacht voor betaalbaarheid en variatie daarin.

Het college kiest er ook niet voor om vooraf eenzijdig af te dwingen dat een aantal woningen voor een goedkoper bedrag verkocht kan worden. Het college streeft naar maatwerkoplossingen en flexibiliteit enerzijds en samenwerking anderzijds. De gevolgen van een directe eenzijdige actie kan het college op dit moment niet overzien; het is niet bekend hoe marktpartijen dit zouden ontvangen en het zou bijvoorbeeld (nadelige) financiële consequenties kunnen hebben voor de (financiële) haalbaarheid van een project.

Meer variatie

Het college blijft eerst en vooral sturen op een mix binnen de betaalbare categorie. Het streven is bijvoorbeeld om in één gebiedsontwikkeling meer diversiteit in soorten en formaten van woningen aan te bieden, waardoor de koopprijs varieert.

Met onderhandelingen of in gesprekken met initiatiefnemers zal het college kijken waar de ruimte zit. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten.

Het college zal naar aanleiding van deze motie zelf ook actie ondernemen. Concreet gaat het college op zoek naar mogelijkheden binnen een aantal projecten om goedkopere woningen aan te bieden. Op voorhand wordt gedacht aan verkoopprijzen tussen de €185.000,- en €250.000,-

4 Tijdsplanning

In november 2019 zal het college u nader informeren over wat het bovenstaande concreet heeft opgeleverd.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel