

RIB-nummer	2019 –
Datum	18 september 2019
Onderwerp	bouwproject 'De Braacken'
Zaaknummer	Z17-191467
Documentnr.	325989

1 Inleiding

Projectontwikkelaar Janssen de Jong is eigenaar van het perceel, waarop zich voorheen het verzorgingstehuis “De Braacken” bevond. Op dit perceel komen 35 woningen. Een deel daarvan wordt door Janssen de Jong gebouwd en een deel daarvan door particulieren die een kavel kopen van Janssen de Jong. Een deel van het perceel blijft onbebouwd.

De gemeente en Janssen de Jong hebben op 13 april 2018 een intentieovereenkomst met elkaar gesloten. De gemeente heeft daarbij de inspanningsverplichting op zich genomen medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan. Janssen de Jong heeft de verplichting op zich genomen alle kosten voor haar rekening te nemen. Hieronder valt ook een vergoeding voor de inzet van ambtelijke capaciteit.

2 Inhoudelijk

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat partijen nadere afspraken maken over onder andere de inrichting van de locatie, de maximale verkoopprijs van woningen en percelen, de eigendom van het openbaar gebied na de oplevering van de woningen en overige relevante zaken.

De gemeente en Janssen de Jong hebben hierover een samenwerkingsovereenkomst met elkaar gesloten.

In deze raadsinformatiebrief geven wij u een toelichting op twee onderdelen van de afspraken die we hebben gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Het gaat om de afspraken over de maximale verkoopprijzen en om afspraken over de grond die buiten het gebied ligt, waarvoor de bestemming ‘wonen’ geldt.

3 Standpunt / Besluit college van B en W

Wij hebben op 8 mei 2018 financiële kaders gesteld voor de woningbouwontwikkeling. Janssen de Jong mocht van ons een maximale vrij-op-naamprijs voor de woningen hanteren van € 650.000 per woning. De maximale verkoopprijs voor vrije kavels mocht maximaal € 650,- per m² bedragen. Voor deze bedragen geldt een index van 3,5% vanaf 8 mei 2018.

Janssen de Jong heeft hiermee destijds ingestemd. De financiële kaders zijn daardoor bindend voor zowel de gemeente als voor Janssen de Jong.

In antwoord op gestelde vragen van de fractie D66 hebben wij uw raad op 27 augustus 2019 gemeld dat wij alleen bereid zijn tot verruiming van de financiële kaders, als hiermee een beter plan kan worden gerealiseerd.

De gemeente heeft mogelijkheden gezien voor verbetering van het plan. Deze verbetering houdt in dat de gemeente eigenaar wordt van het gedeelte van de locatie, waarvoor de bestemming 'Groen' met aanduiding 'Park' gaat gelden. Als de gemeente geen eigenaar wordt, draagt Janssen de Jong deze grond mee over aan haar kopers. De toekomstige bewoners worden dan gezamenlijk eigenaar van deze grond en verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

Het heeft meerwaarde, als de gemeente eigenaar wordt van het parkachtige gedeelte. Daarmee is gewaarborgd dat dit voldoende wordt onderhouden en dat het vrij toegankelijk is voor derden. Vooral de vrije toegankelijkheid van het gebied zien wij als een kwaliteitsimpuls voor het plan.

Het parkachtige gebied en het woongebied worden van elkaar gescheiden door een erfafscheiding. De kosten van het plaatsen van de erfafscheiding komen voor rekening van Janssen de Jong.

Als de gemeente eigenaar wordt, draagt de gemeente wel de kosten voor beheer en onderhoud. De financiële last daarvan hebben wij berekend op € 124.125 over 25 jaar. Ook deze kosten worden, verhoogd met BTW (€ 26.066,25), in de samenwerkingsovereenkomst ten laste gebracht van Janssen de Jong. Verder betaalt Janssen de Jong de kosten van de overdracht van de grond (kosten notaris, kadaster etc.).

Om Janssen de Jong mee te krijgen in dit verhaal, worden in de samenwerkingsovereenkomst de financiële kaders iets verruimd. Janssen De Jong krijgt ruimte om een aantal van de projectwoningen voor een hoger bedrag te verkopen dan de afgesproken € 650.000 (v.o.n.). De extra ruimte die wordt geboden is in totaal € 175.000. Janssen De Jong kan nu bijvoorbeeld 7 woningen voor € 675.000 (v.o.n.) verkopen. Voor de overige woningen blijft de maximale vrij-op-naamprijs dan € 650.000.

4 Financieel

Behalve het hiervoor genoemde bedrag betaalt Janssen de Jong een bedrag van € 87.550 aan de gemeente. Hiermee koopt Janssen de Jong het toekomstig onderhoud door de gemeente van het geluidsscherm af. Verder blijft Janssen de Jong een vergoeding voor de inzet van ambtelijke uren verschuldigd.

5 Tijdsplanning

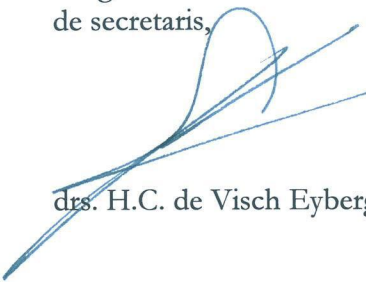
Het nieuwe bestemmingsplan heeft recent als voorontwerp ter inzage gelegen. Hierna wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van omgevingsvergunningen kan de uitvoering van het project starten.

6 Bijlagen

Concept-samenwerkingsovereenkomst met Janssen de Jong.

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



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