Vught

RIB-nummer	2019 –
Datum	2 april 2019
Onderwerp	Grondverkoop Isabellaveld aan Woonwijze t.b.v. realisering 10 sociale huurwoningen
Zaaknummer	Z19 – 210097
Documentnr.	

1 Inleiding

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u willen informeren over de voortgang van het project Isabelleveld/De Hagen en meer specifiek de grondverkoopovereenkomst die wij met Woonwijze hebben afgesloten voor de realisering van 10 sociale huurwoningen.

2 Voorgeschiedenis

Bij de actualisering van de woonvisie en woningbouwplanning in juni 2016 is door uw raad besloten tot een amendement. Dit amendement voorzag voor het Isabellaveld in het besluit om op de locatie vijftig woningen te realiseren, in de volgende categorieën:
- 10 sociale huurwoningen tot € 580,- (de lage aftoppingsgrens sociale huur voor 1- en tweepersoonshuishoudens)
- 10 middeldure huurwoningen
- 15 sociale koopwoningen
- 15 middeldure koopwoningen

Op 1 oktober jl. sloten wij na afronding van het aanbestedingstraject een koopovereenkomst met Van der Heijden Bouwbedrijf B.V. voor de realisering van 43 grondgebonden huur- en koopwoningen. De 10 sociale huurwoningen maakten geen onderdeel uit van de procedure en worden apart door woningstichting Woonwijze gerealiseerd.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan De Hagen in januari 2019 meldden wij u al dat Van der Heijden in januari een omgevingsververgunning heeft aangevraagd voor de 43 woningen. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend.

Woonwijze heeft eind maart een "turn key" realisatie overeenkomst afgesloten met Van der Heijden Bouwbedrijf B.V. om de 10 sociale huurwoningen in dezelfde bouwstroom te laten realiseren als de overige 43 woningen in het derde en vierde kwartaal van 2019.

3 Inhoudelijk

Naar aanleiding van de overeenstemming tussen Woonwijze en de bouwer is door ons college besloten tot het aangaan van de benodigde grondverkoopovereenkomst met Woonwijze.

Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de gemeente apart maar wel gelijktijdig de benodigde gronden levert aan Van der Heijden Bouwbedrijf B.V. en Woonwijze. We verwachten dat dit eind juni/begin juli zal zijn, direct na afronding van het bouwrijpmaken van het terrein in opdracht van de gemeente Vught.

Huurverhogingsclausule in overeenkomst
In de overeenkomst met Woonwijze is een specifieke bepaling opgenomen over de mogelijke huurprijsontwikkeling van het project.
Conform het uitgangspunt in het amendement dienen de sociale huurwoningen een aanvangshuur ten hebben van maximaal de aftoppinggrens voor een- en twee persoonshuishoudens.
Dit is ook als zodanig in de overeenkomst verwoord.

Mocht zich in de toekomst echter een wijziging voordoen in wet- en regelgeving, marktsituatie en/of de portefeuillestrategie van Woonwijze, dan wel mocht er binnen de gemeentelijke bestuurlijke context een andere visie op huurprijsbeleid ontstaan, dan is in de overeenkomst vastgelegd dat gemeente en Woonwijze met elkaar in overleg gaan. Dit om de huurprijs van de sociale huurwoningen passend te laten zijn binnen de dan geldende wet- en regelgeving, marktsituatie en/of de portefeuillestrategie van Woonwijze en de gemeentelijke bestuurlijke visie op huurprijsbeleid. Dit kan betekenen dat bij nieuwe verhuur een woning een andere, hogere huur krijgt, bijvoorbeeld de tweede aftoppingsgrens (voor meerpersoonshuishoudens).

Dit laat onverlet dat in de overeenkomst ook is vastgelegd dat de woningen ten minste 15 jaar als sociale huurwoning moeten worden geëxploiteerd met de daarbij behorende wettelijke *maximale* huurprijs (€ 720,42 per maand, prijspeil 2019).

4 Financieel

Het financiële resultaat van de grondverkoop is reeds verwerkt in de meest actuele grex De Hagen, welke op 11 april as aan uw raad ter vaststelling voorligt.

5 Tijdsplanning

Wij hebben Definitief Ontwerp van de 10 woningen inmiddels goedgekeurd en Woonwijze heeft in vervolg hierop voortvarend in februari een omgevingsvergunning aangevraagd. We verwachten dat we deze omgevingsvergunning binnen nu en een week kunnen verlenen.
Het notarieel transport van de grond vindt, zoals bovenstaand toegelicht, naar verwachting eind juni plaats. Oplevering van de woningen is volgens de meest actuele planning voorzien voor december 2019.

6 Ter inzage gelegde stukken

Situatietekening en gevelbeeld 10 sociale huurwoningen.

Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,

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