

RIB-nummer 2020 –
Datum 12 mei 2020
Onderwerp Ontwikkeling Van Rijckevorselstraat
Zaaknummer Z19 - 214688
Documentnr.

1 Inleiding

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang van de ontwikkelingslocatie Van Rijckevorselstraat en de koop- en realisatieovereenkomst die wij met aannemersbedrijf Drijvers hebben gesloten.

2 Voorgeschiedenis

De Van Rijckevorselstraat is in de Woonvisie en het Woningbouwprogramma opgenomen als een bouwlocatie voor vier te ontwikkelen betaalbare koopwoningen.

In 2014 is de gemeente begonnen met het ontwikkelen van vier 'nul op de meter' woningen op deze locatie. In september 2015 heeft de gemeente een netwerkgroep een grondaanbieding gedaan van € 140.000,-.

Op 21 november 2017 besloten we de grondaanbieding in te trekken. De netwerkgroep was er niet in geslaagd de ontwikkeling van de grond te krijgen en er was niet voldoende perspectief op de haalbaarheid van het project. We kozen toen voor een onderhandse aanbieding aan drie partijen. Eén van hen, aannemersbedrijf Drijvers, heeft op 5 juni 2018 de opdracht gekregen met een bod van € 146.600,-.

3 Inhoudelijk

De overeenkomst met de aannemer bevat de belangrijkste voorwaarden bij de ontwikkeling:

- De risico's voor planontwikkeling en planologische procedures zijn voor de ontwikkelaar.
- De financiële risico's van planschade zijn voor de ontwikkelaar.
- Het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken, zoals milieu- en bodemonderzoeken, zijn voor de ontwikkelaar.
- Het bouwen van 'nul-op-de-meter' woningen is een vereiste.
- De betaalbare koopwoningen hebben een maximale 'vrij op naam prijs' van € 210.000,- voor de tussenwoningen en € 220.000,- voor de hoekwoningen.

Verder zijn gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat kopers een antispeculatiebeding met boetebepaling opgelegd krijgen. Daarmee zorgen we ervoor dat de betaalbare koopwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen.

4 Standpunt / Besluit college van B en W

De biedingsvoorwaarden uit 2017 zijn van oudere datum dan het nieuwe Woningbouwprogramma 2019-2028 waarin, onder andere, voorwaarden zijn opgenomen voor een antispeculatiebeding en woningtoewijzing. Het college waardeert het dan ook dat de ontwikkelaar toch bereid was om een antispeculatiebeding met boetebeding op te nemen. Het college heeft ook ingezet op een

woningtoewijzing door loting, maar hiertoe was de ontwikkelaar niet bereid. We hebben geen juridische gronden om dit af te dwingen. In het project Van Rijckevorselstraat staat duurzaam wonen voor de doelgroep, starters, centraal. Met de toegestane maximale 'vrij op naamprijzen' zorgen we met dit project voor meer variatie in het betaalbare koopsegment.

5 Financieel

De opbrengst van € 146.600,- is opgenomen in de begroting 2019. De jaarrekening van 2019 geeft aan dat de opbrengst van de grondverkoop verwacht wordt in het eerste halfjaar van 2020. Deze wijziging zal ook in de eerste Burap van 2020 worden verwerkt.

6 Tijdsplanning

De ontwikkelaar is al gestart met de voorbereidingen van de planologische procedure. Het streven is de inspraakprocedure voor de zomervakantie af te ronden. De inzagemogelijkheid communiceren we naar omwonenden en belanghebbenden. We streven naar besluitvorming over het uitwerkingsplan in september 2020, zodat dit jaar nog gestart kan worden met de bouw.

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

b/a S. Hegboer

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