

Onderwerp schriftelijke mededeling college: Nadere overeenkomst Leyhoeve

Datum schriftelijke mededeling:	20 augustus 2026
Portefeuillehouder:	J.H.L. den Otter

Mededeling

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voor de ontwikkeling van Leyhoeve heeft het college ingestemd met het aangaan van een nadere overeenkomst met Bonita Vastgoed B.V. Deze nadere overeenkomst is inmiddels door beide partijen ondertekend. Bonita heeft de gemeente verzocht om mee te werken aan een aanpassing van de huurwaarde voor de 79 woningen in het segment middelduur laag. In de anterieure overeenkomst was voor deze woningen een maximale aanvangshuur van € 1.100 per maand opgenomen, prijspeil 2023. Geïndexeerd naar prijspeil 2026 kwam dit uit op € 1.231,35 per maand. Bonita heeft aangegeven dat de businesscase van het project onder druk stond door gestegen bouwkosten, aangepaste voorwaarden vanuit de belegger en de benodigde masterlease. Zonder aanpassing zou de voortgang van het project onder druk komen te staan. De door Bonita gewenste huurwaarde lag hoger dan het bedrag dat nu is vastgesteld. Hun verzoek lag op €1.422,-. Het college heeft dit verzoek beoordeeld en ingestemd met een verhoging van de maximale huurwaarde tot € 1.350,88 per maand, prijspeil 2026. Dit bedrag sluit aan bij de landelijke middenhuurgrens, vermeerderd met de toegestane nieuwbouwopslag. Daarmee wordt Bonita deels tegemoetgekomen, terwijl de woningen beleidsmatig en bestuurlijk uitlegbaar blijven als middeldure huurwoningen. De hogere huurwaarde was dit niet. Voor de gemeente is deze aanpassing van belang omdat hiermee de voortgang van Leyhoeve wordt ondersteund, zonder dat de betaalbaarheid van deze woningen wordt losgelaten. In de overeenkomst is vastgelegd dat de 79 woningen gedurende de overeengekomen instandhoudingstermijn van 17 jaar als middeldure huurwoningen worden geëxploiteerd. Ook is vastgelegd dat de maximale huurontwikkeling in de toekomst begrensd blijft tot de landelijke middenhuurgrens, vermeerderd met de toegestane nieuwbouwopslag. Daarmee wordt voorkomen dat deze woningen door indexering op termijn boven het niveau uitgroeien dat nog als middeldure huur kan worden verantwoord. De woningen blijven hierdoor langer meetellen als middeldure huurwoningen binnen het betaalbare deel van het woningbouwprogramma dan op basis van de oorspronkelijke overeenkomst was vastgelegd. Met deze aanpassing wordt bijgedragen aan de financiële haalbaarheid en voortgang van Leyhoeve. De verwachting is dat Bonita dit najaar kan starten met de bouw van het project.

Met vriendelijke groet,
Jos den Otter