

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Wijziging huurwaarde middelduur laag en aangaan 'nadere overeenkomst Leyhoeve' anterieure overeenkomst Leyhoeve
Afdeling	GO
Zaaknummer	Z23 - 263244
Documentnummer	BW/26 - 774216
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	

Toelichting besluit

Voorstel	1. In te stemmen met verhoging van de maximale huurwaarde voor de 79 woningen in het segment middelduur laag binnen project Leyhoeve tot maximaal € 1.350,88 per maand, prijspeil 2026, onder de voorwaarde dat deze woningen gedurende de overeengekomen instandhoudingstermijn van 17 jaar langjarig als middeldure huurwoningen uitlegbaar blijven. 2. In te stemmen met het vastleggen van deze wijziging in de nadere overeenkomst Leyhoeve op de anterieure overeenkomst Leyhoeve, gesloten tussen de gemeente Vught en Bonita Vastgoed B.V. d.d. 7 februari 2024. 3. De portefeuillehouder te machtigen om, voorafgaand aan ondertekening, eventuele kleine en ondergeschikte wijzigingen in de nadere overeenkomst Leyhoeve door te voeren, voor zover deze niet leiden tot een wezenlijke wijziging van de afspraken of risico's voor de gemeente.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	- 'Haalbaarheidsstudie Plan Leyhoeve', College (8 maart 2022) - 'Goedkeuren Ontwikkelvisie Leyhoeve', College (11 juli 2023) - 'Instemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst woningbouwontwikkeling Leyhoeve', College (20 februari 2024)
Inleiding	Bonita Vastgoed B.V. ontwikkelt Leyhoeve met 290 huurwoningen. De anterieure overeenkomst bepaalt onder meer de huursegmentering en maximale huren. Voor 79 middeldure-laag woningen stijgt de maximale huur door indexatie in 2026 naar € 1.231,35 (boven de liberalisatiegrens). Bonita verzoekt om verhoging vanwege een verslechterde businesscase. Het verzoek is getoetst door de betrokken disciplines. Voorgesteld wordt de maximale huur vast te stellen op € 1.350,88 (2026), gebaseerd op 188 WWS-punten plus 10% nieuwbouwopslag. In de nadere overeenkomst wordt de 17-jarige instandhouding als middeldure huur geborgd.
Beoogd effect	Het mogelijk maken van voortgang in de realisatie van project Leyhoeve, waarbij enerzijds wordt bijgedragen aan de financiële haalbaarheid van het project en anderzijds wordt geborgd dat de 79 woningen in het segment middelduur laag langjarig als middeldure huurwoningen uitlegbaar blijven.
Argumenten	1.1 De verhoging tot € 1.350 / € 1.351 is verdedigbaar.

Bonita heeft verzocht om verhoging van de huurwaarde voor de 79 woningen in het segment middelduur laag. De door Bonita gewenste huurwaarde lag hoger dan het bedrag dat nu wordt voorgesteld. Een verdere verhoging wordt ambtelijk niet goed verdedigbaar geacht, omdat dan de vraag ontstaat of de woningen nog als middeldure huurwoningen kunnen worden verantwoord. Een verhoging tot € 1.350,88 per maand is wel verdedigbaar. Dit bedrag is gebaseerd op de maximale huurprijsgrens voor een woning met 188 WWS-punten, vermeerderd met een prijsopslag van 10%. Daarmee wordt aangesloten bij het wettelijke kader voor middeldure huur en de toegestane nieuwbouwopslag.

Met deze aanpassing wordt Bonita deels tegemoetgekomen, terwijl de woningen beleidsmatig en bestuurlijk uitlegbaar blijven als middeldure huurwoningen.

1.2 De wijziging draagt bij aan de haalbaarheid en voortgang van het project.

Bonita heeft aangegeven dat de businesscase onder druk staat. De bouwkosten zijn gestegen en de voorwaarden van de belegger vragen om een hogere masterlease. Bonita heeft aangegeven dat zonder aanpassing van de huurwaarde de realisatie van het project onder druk komt te staan.

De gemeente heeft belang bij realisatie van Leyhoeve. Het project voegt 290 huurwoningen toe en voorziet in een woonconcept voor senioren met zorgdienstverlening en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast kan het project bijdragen aan doorstroming op de Vughtse woningmarkt. Met de voorgestelde verhoging wordt een bijdrage geleverd aan de haalbaarheid van het project.

1.3 De woningen blijven langjarig uitlegbaar als middeldure huurwoningen.

Voorwaarde voor medewerking is dat de 79 woningen in het segment middelduur laag ook gedurende de instandhoudingstermijn als middeldure huurwoningen uitlegbaar blijven. Daarom wordt in de nadere overeenkomst vastgelegd dat de maximale huurwaarde niet alleen eenmalig wordt verhoogd, maar ook in de toekomst wordt begrensd.

De maximale huur voor de woningen in het segment middelduur laag mag volgens de nadere overeenkomst nooit meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens die geldt voor een woning met 188 WWS-punten, vermeerderd met een prijsopslag van 10%. Daarmee wordt voorkomen dat deze woningen door indexering op basis van de bestaande afspraken al vanaf 2026 boven het niveau uitgroeien dat nog als middeldure huur kan worden verantwoord. Deze begrenzing draagt eraan bij dat de huurprijzen gedurende de instandhoudingstermijn beperkt blijven in hun huurprijsontwikkeling. Daarnaast blijven deze 79 woningen meetellen als middeldure huurwoningen binnen het betaalbare deel van het woningbouwprogramma. Dit is van belang voor de beleidsmatige uitlegbaarheid richting raad, regio en provincie.

2.1 De nadere overeenkomst Leyhoeve borgt de gewijzigde afspraken juridisch.

De bestaande afspraken over het woningbouwprogramma, de huurprijsmaximalisatie en de instandhoudingstermijn zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Een wijziging van de maximale huurwaarde moet daarom juridisch worden vastgelegd in een nadere overeenkomst bij deze overeenkomst. In de nadere overeenkomst wordt artikel 11 van de anterieure overeenkomst volledig vervangen. Daarmee worden de afspraken over de huurprijsmaximalisatie, de indexering, de exploitatieplicht en de instandhoudingstermijn opnieuw vastgelegd.

3.1 Mandatering van de wethouder voorkomt onnodige vertraging.

Het project kent tijdsdruk vanwege de afspraken tussen Bonita, de belegger en de aannemer. Het is wenselijk om de nadere overeenkomst Leyhoeve zo spoedig mogelijk juridisch af te ronden en te ondertekenen. Daarom wordt voorgesteld om de portefeuillehouder te machtigen om eventuele kleine en ondergeschikte wijzigingen door te voeren. Dit voorkomt dat de nadere overeenkomst Leyhoeve opnieuw aan het college moet worden voorgelegd voor wijzigingen die niet leiden tot een wezenlijke wijziging van de afspraken of risico's voor de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 De verhoging wijkt af van de bestaande afspraken in de anterieure overeenkomst.

De huidige anterieure overeenkomst bevat afspraken over de maximale huurprijs voor de woningen in het segment middelduur laag. Door in te stemmen met een verhoging wordt afgeweken van deze bestaande afspraak. Dit vraagt om zorgvuldige juridische vastlegging in een nadere overeenkomst Leyhoeve.

Participatie

Dit besluit ziet op wijziging van privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en Bonita over de maximale huurwaarde van een deel van het woningbouwprogramma. Er vindt daarom geen afzonderlijke participatie plaats over dit besluit.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridisch | Het college is bevoegd om te besluiten tot wijziging van de anterieure overeenkomst. De nadere overeenkomst Leyhoeve wordt namens het college ondertekend door de portefeuillehouder.

Communicatie | Na besluitvorming wordt Bonita geïnformeerd over het collegebesluit. Vervolgens wordt de nadere overeenkomst Leyhoeve juridisch afgerond en ter ondertekening aan partijen voorgelegd. Er wordt geen afzonderlijke externe communicatie voorgesteld over dit besluit.

Bijlage(n) |
 1. Anterieure overeenkomst Leyhoeve d.d. 7 februari 2024
 2. Nadere overeenkomst Leyhoeve