

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Koopovereenkomst grond CPO Martini, Martinilaan
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z19 - 213012
Documentnummer	BW/26 - 758385
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	14 april 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Koopovereenkomst Martini', ten behoeve van het realiseren van zeven middeldure seniorenwoningen door Vereniging CPO Martini; 2. Wethouder Den Otter te mandateren om de definitieve koopovereenkomst te ondertekenen en ondergeschikte wijzigingen daarin door te voeren, met de verplichting het resultaat hiervan terug te koppelen aan het college; 3. In te stemmen met het participatieplan CPO Martini voor ontwikkeling van zeven middeldure seniorenwoningen door Vereniging CPO Martini aan de Martinilaan; 4. De gemeenteraad te informeren via een raadsinformatiebrief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	-<i>Principebesluit initiatief Habitat 7 middeldure seniorenwoningen Martinilaan</i>, College (2 juli 2019) -<i>Grondverkoop Martinilaan CPO constructie Habitat</i>, College (16 mei 2023) -<i>Woonvisie 2021-2025, "Groeit met Vughtse kwaliteit"</i>, Raad (30 september 2021)
Inleiding	In juli 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief van de Vughtse wooncoöperatie Habitat om ten zuiden van de Martinihal aan de Martinilaan, zeven seniorenwoningen te realiseren. Habitat heeft onder haar leden interesse gepeild voor deelname aan een CPO-constructie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor de bouw van deze woningen. In 2024 is de vereniging CPO Martini opgericht. De leden van CPO Martini hebben voor de locatie een plan ontwikkeld. De gemeente Vught is eigenaar van de locatie. Uw college wordt geadviseerd een koopovereenkomst met Vereniging CPO Martini aan te gaan, voor de realisatie van zeven middeldure seniorenwoningen.
Beoogd effect	Het doel is om zeven middeldure seniorenwoningen te realiseren aan de Martinilaan.
Argumenten	<i>1.1 Het programma sluit goed aan bij de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Vught.</i> Het woningbouwprogramma van de zeven koopwoningen in de woningbouwcategorie middelduur-laag binnen het CPO-project aan de Martinilaan sluit goed aan bij de <i>Woonvisie 2021-2025</i> van de gemeente Vught. De <i>woonvisie</i> benadrukt dat de grootste groei van de woningbehoefte ontstaat bij oudere één- en tweepersoonshuishoudens, die op zoek zijn naar toegankelijke, toekomstbestendige woningen in het middensegment, precies het segment waarin deze zeven

woningen vallen. Door middelduur-lage koopwoningen toe te voegen wordt bovendien de gewenste doorstroming bevorderd, omdat senioren hierdoor kunnen verhuizen uit een te grote woning en ruimte vrijmaken voor gezinnen, een expliciet doel van het gemeentelijke beleid. Het plan bestaat uit minder dan 20 woningen, daarmee moet het binnen de *woonvisie* een bijdrage leveren aan de differentiatie van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma. Met zeven middelduur-lage koopwoningen draagt dit project daar aan bij. Het plan past ook bij de wens voor meer kleinschalige, collectieve wooninitiatieven zoals CPO's omdat deze bijdragen aan betrokkenheid, maatwerk en passende woonvormen voor specifieke doelgroepen zoals senioren. Ook sluit het plan aan bij het streven om in wijken nabij voorzieningen meer geschikte, levensloopbestendige woningen toe te voegen, zodat senioren in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

1.2 De vereniging CPO Martini is de enige gegadigde voor de koop van de grond.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheden bij de verkoop van grond gelijke kansen moeten bieden aan potentiële gegadigden. Dit principe leidt slechts tot een uitzondering, als vooraf duidelijk is dat er maar één gegadigde is voor de aankoop van het exploitatiegebied. De gemeente heeft het voornemen tot verkoop aan CPO Martini gepubliceerd in het Gemeenteblad met als doel om potentiële gegadigden de gelegenheid te geven hierop een zienswijze in te dienen. In de gestelde termijn van 20 kalenderdagen zijn er geen zienswijzen ingediend.

3.1 Het participatieplan CPO Martini is een uitwerking van het participatiebeleid 'Samen Vught Maken' en de Leidraad 'Samen Vught Maken, van beleid naar betrokkenheid'.

Het beleid is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is aangegeven dat bij buitenplanse omgevingsactiviteiten, grote herstructureringen en/of initiatieven van grote maatschappelijke/politieke impact de initiatiefnemer het participatieplan ter besluitvorming aanbiedt aan het college.

Kanttekeningen

1.1 Met de verkoop van de grond aan CPO Martini en de realisatie van de zeven woningen verdwijnen de bestaande beachvolleybalvelden.

Binnen het exploitatiegebied liggen twee beachvolleybalvelden waar de volleybalvereniging in de zomermaanden gebruik van maakt. Met de beoogde ontwikkeling kunnen de beachvolleybalvelden op de huidige locatie niet in stand worden gehouden. In overleg met de volleybalvereniging zoekt de gemeente naar een alternatieve locatie voor de beachvolleybalvelden. Momenteel worden er hierover constructieve gesprekken gevoerd met Kentalis. In het voorjaar van 2027 moeten de velden verplaatst zijn.

3.1 Investeren in participatie is een toegevoegde waarde voor het kunnen realiseren van kwaliteit in de woningbouwontwikkeling, maar biedt geen garantie voor 100% draagvlak.

Een goed verlopen participatietraject biedt geen garantie voor 100% draagvlak voor een uiteindelijk plan en besluit. Er zal veelal een afweging gemaakt moeten worden tussen algemeen belang versus particulier belang. De grootste valkuilen van participatie zijn gebrekkige communicatie en onrealistische verwachtingen. Succesvolle participatie vereist daarom dat het participatieproces van te voren duidelijk in beeld is en aan betrokkenen kenbaar wordt gemaakt waarover men kan en mag participeren en wat er gedaan wordt met de inbreng.

Participatie

De Vereniging CPO Martini heeft een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is opgesteld aan de hand van de criteria uit het beleid en de leidraad en geeft inzicht in het participatieproces dat de Vereniging CPO Martini doorloopt bij de ontwikkeling van de zeven middeldure seniorenwoningen aan de Martinilaan. Het participatieplan ligt ter besluitvorming voor.

Financiën

In de raadsvergadering van 7 mei aanstaande ligt het *Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029* voor. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om voor deze locatie een grondexploitatie te openen. Als de raad daarmee instemt worden deze gronden vanaf dat moment geacht zich in het transformatieproces te bevinden. Kosten worden dan, per 1 januari 2026, toegerekend aan de grondexploitatie. De grondexploitatie heeft een verwachte eindwaarde van € [redacted]. De grondprijs is vastgesteld door een taxateur en bedraagt € [redacted] - exclusief kosten en belastingen en wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met 3% op jaarbasis.

Juridisch

Nadat uw college heeft ingestemd met voorgenomen besluit gaat de gemeente de koopovereenkomst aan met Vereniging CPO Martini. De koopovereenkomst is intern beoordeeld. Voor de inhoud van de overeenkomst en de verplichtingen over en weer, wordt verwezen naar de bijlage.

Communicatie | Vereniging CPO Martini wordt in kennis gesteld van uw besluit.

Bijlage(n) |

1. Koopovereenkomst Martini
2. Raadsinformatiebrief Koopovereenkomst en participatieplan CPO Martini
3. Participatieplan CPO Martini
4. Stedenbouwkundige opzet CPO Martini