

## Besluit B&W gemeente Vught

<b>Onderwerp</b>	Collegevoorstel t.b.v. koopovereenkomst
<b>Afdeling</b>	GO
<b>Zaaknummer</b>	Z26 - 301433
<b>Documentnummer</b>	BW/26 - 753529
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	J.H.L. Den Otter
<b>Datum vergadering</b>	19 mei 2026

## Toelichting besluit

<b>Voorstel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met de Koopovereenkomst Grond Pieter Vreedesingel 1</li> <li>2. De bijgevoegde raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad te sturen.</li> </ol>
<b>Besluit</b>	
<b>Eerdere besluitvorming</b>	<p>- 'Voorbeoordeling nieuwbouw 16 sociale huurwoningen Pieter Vreedesingel Vught', College (15 april 2025)</p> <p>- 'Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029', Raad (7 mei 2026)</p>
<b>Inleiding</b>	<p>Charlotte van Beuningen is voornemens om aan de Pieter Vreedesingel, tussen de Baarzenflats, 16 sociale huurwoningen te realiseren. Het gaat om beneden-/bovenwoningen van Barli. Deze ontwikkeling vloeit voort uit een verzoek van de gemeente Vught aan Charlotte van Beuningen om geschikte inbreidingslocaties aan te dragen. De woningen worden ontwikkeld op grond die momenteel nog eigendom is van de gemeente Vught. Via een koopovereenkomst wordt de uitgeefbare grond verkocht aan Charlotte van Beuningen. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.</p>
<b>Beoogd effect</b>	<p>Met het tekenen van de koopovereenkomst wordt de grond verkocht aan Charlotte van Beuningen. Hiermee ontstaat voor beide partijen duidelijkheid en zekerheid over de verdere ontwikkeling en realisatie van de 16 sociale huurwoningen. De overeenkomst borgt de wederzijdse afspraken en vormt een belangrijke stap richting het versnellen van de lokale woningbouwopgave.</p>
<b>Argumenten</b>	<p><i>1.1 Draagt bij aan de lokale woningbouwopgave.</i></p> <p>De realisatie van 16 sociale huurwoningen aan de Pieter Vreedesingel levert een directe bijdrage aan de lokale en regionale woningbouwopgave, waarin uitbreiding van de sociale woningbouwvoorraad een belangrijke prioriteit is. De druk op de sociale huurmarkt is aanzienlijk, en met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities rondom betaalbare woningbouw. In de Woonvisie is opgenomen dat in de gemeentebrede programmering 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Projecten met minder dan 20 woningen moeten een bijdrage leveren aan de differentiatie. Dit plan met enkel sociale huur draagt in de totale opgave binnen de gemeente Vught bij aan deze differentiatie zodat het mogelijk is om gemeentebreed 30% sociale huur te realiseren. Het plan sluit daarnaast aan bij de afspraken uit regionale woondeals en doelstellingen binnen het gemeentelijke woonbeleid.</p>

	<p><i>1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik door inzet van een inbreidingslocatie.</i></p> <p>De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaande inbreidingslocatie binnen de Baarzen, waardoor op een ruimtelijk verantwoorde wijze wordt voorzien in nieuwe woningen zonder extra beslag te leggen op het buitengebied. Het plan versterkt de bestaande stedenbouwkundige structuur en draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving.</p> <p><i>1.3 Vergroting van realisatiezekerheid door eigendomsoverdracht.</i></p> <p>Met het sluiten van de koopovereenkomst ontstaat voor zowel de gemeente als voor Charlotte van Beuningen zekerheid over de verdere planvorming en uitvoering. De eigendomsoverdracht van de 16 kavels vormt de juridische basis die de corporatie nodig heeft om de woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren en financieren. Tegelijk worden de wederzijdse verplichtingen, zoals het bouw- en woonrijp maken door de gemeente en de financiële bijdrage voor de verplaatsing van de bushalte, hiermee helder vastgelegd en geborgd.</p>
<b>Kanttekeningen</b>	<p><i>1.1 Onvoorspelbaarheid verkrijgen aansluiting Enexis.</i></p> <p>Het moment van realisatie van deze sociale huurwoningen is grotendeels afhankelijk van de mogelijkheid van Enexis om een stroomaansluiting te kunnen realiseren. Met het vroegtijdig tekenen van deze overeenkomst komt er wel ruimte om versneld naar een huisnummerbesluit toe te werken en vroegtijdig bij Enexis op de planning te komen.</p> <p><i>1.2 Procedurele risico's bij wijziging van het omgevingsplan.</i></p> <p>De ontwikkeling vraagt om een wijziging van het omgevingsplan. Dit betekent dat belanghebbenden tijdens de planprocedure zienswijzen kunnen indienen en na vaststelling beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze stappen kunnen de doorlooptijd van de procedure beïnvloeden, afhankelijk van de aard en omvang van eventuele inspraakreacties of beroepsprocedures.</p> <p><i>1.3 Marktonwikkelingen en uitvoeringsrisico's.</i></p> <p>De businesscase van de corporatie past binnen de huidige markt- en bouwkostenontwikkeling. Schommelingen in bouwkosten of rentestanden kunnen echter invloed hebben op de uitvoerbaarheid en planning aan de zijde van Charlotte van Beuningen.</p>
<b>Participatie</b>	<p>Reeds op 19 januari jl. heeft Charlotte van Beuningen voor de inwoners van de Baarzenflats een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is input opgehaald en hiervan is een verslag opgesteld. De meest wezenlijke opmerkingen zijn verwerkt in het laatste schetsontwerp dat is bijgevoegd in bijlage 3.</p>
<b>Financiën</b>	<p>De financiële consequenties van dit voorstel zijn uitgewerkt in het raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029.</p>
<b>Juridisch</b>	<p>Er wordt één-op-één grond verkocht aan Charlotte van Beuningen. Omdat dit de lokale woningbouwvereniging is, wordt één-op-éénverkoop toelaatbaar geacht. Wel zal na besluitvorming de verplichte publicatie in het Gemeenteblad worden gedaan.</p>
<b>Communicatie</b>	<p>Er vindt een gezamenlijke ondertekening met Charlotte van Beuningen plaats. In overleg met Charlotte van Beuningen wordt een persbericht opgesteld om publiek te informeren over het ondertekenen van de overeenkomst en de volgende stappen in de ontwikkeling van het project.</p>
<b>Bijlage(n)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Koopovereenkomst Grond Pieter Vreedesingel</li> <li>2. Raadsinformatiebrief sociale woningbouw Pieter Vreedesingel</li> <li>3. Voorlopig ontwerp</li> </ol>