

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	14 december 2021	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Staf Business control en Organisatieondersteuning		
Onderwerp	Aangaan overeenkomst verkoop bouwkavels aan Van de Ven		

Concept besluit

1. Een overeenkomst aan te gaan met Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV tot de verkoop van 13 bouwpercelen in woningbouwlocatie Den Hoek
2. Een volmacht te verlenen aan wethouder Vos tot het aangaan van deze en vergelijkbare overeenkomsten met de andere bouwclaimhouders en met Woonveste

Besluit

Voorstel

1. Een overeenkomst aan te gaan met Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV tot de verkoop van 13 bouwpercelen in woningbouwlocatie Den Hoek
2. Een volmacht te verlenen aan wethouder Vos tot het aangaan van deze en vergelijkbare overeenkomsten met de andere bouwclaimhouders en met Woonveste

Eerdere besluitvorming

Uw college heeft op 15 juni 2021 een besluit genomen over de stedenbouwkundige uitwerking en de GREX van woningbouwlocatie Den Hoek in Helvoirt. U hebt onder andere besloten tot:

1. het toepassen van een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht voor betaalbare en middeldure woningen,
2. het vaststellen van een grondprijs van 385 euro per m² voor middeldure en dure koop, en
3. het maken van afspraken met de bouwclaimhouders en Woonveste

Inleiding

De gemeente Haaren heeft in het verleden met drie partijen een bouwclaimovereenkomst gesloten. Deze overeenkomsten verplichtten de gemeente Haaren tot het te koop aanbieden van bouw kavels op de woningbouwlocatie Den Hoek in Helvoirt. Door de herindeling is de verplichting overgegaan op de gemeente Vught.

De resterende claims van de drie ontwikkelaars konden om praktische redenen niet één-op-één worden vertaald in een aanbod. Een ontwikkelaar heeft bijvoorbeeld niets aan het recht om alleen tussenwoningen te bouwen; hij wil een heel woningblok bouwen. Daarom is met de ontwikkelaars onderhandeld om tot een verkoopaanbod te komen. Dit is uiteindelijk gelukt.

Vervolgens is een overeenkomst opgesteld, waarover met partijen is onderhandeld. Met Van de Ven is overeenstemming bereikt over een koopovereenkomst. Uw college wordt nu gevraagd te beslissen tot het aangaan van de koopovereenkomst.

Er is nog geen volledige overeenstemming bereikt met de twee andere bouwclaimhouders, te weten Reuvers en met Hazenberg. De verwachting is dat dit op korte termijn zal gebeuren.

Beoogd effect

De verkoop van bouw kavels in 'Den Hoek', zodat woningen kunnen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan de bouwclaimovereenkomst met Van de Ven

Met Van de Ven is een akkoord bereikt over de bouw van 9 middeldure koopwoningen en 4 dure koopwoningen. Hiermee hebben we voldaan aan de bouwclaimovereenkomst.

1.2 Voor de 9 middeldure koopwoningen geldt een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht gedurende 5 jaar

In de overeenkomst is een anti-speculatiebeding opgenomen volgens de tekst van het amendement dat de gemeenteraad op 22 juli 2021 heeft aangenomen. Van de Ven is verplicht dit beding door te leggen naar haar kopers.

2.1 Hiermee kunnen de overeenkomsten met de overige bouwclaimhouders en Woonveste op korte termijn worden gesloten

Omdat deze overeenkomsten nagenoeg gelijklopend zullen zijn, wordt voorgesteld aan wethouder Vos een volmacht te verlenen om deze overeenkomsten aan te gaan. Dit geldt ook voor de met Woonveste te sluiten overeenkomst voor de bouw van sociale huurwoningen.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd

Omdat de ontwikkeling van fase 3 en 4 van 'Den Hoek' enige tijd heeft stilgelegen, is een bestaand bodemonderzoek uit 2011 niet meer geldig. Daarom wordt een nieuw onderzoek uitgevoerd, mede voor gebruik voor de verkoop van de overige bouwpercelen. In de overeenkomst met Van de Ven garanderen we dat de grond geschikt is voor woondoeleinden.

Het is in dit geval aanvaardbaar dit risico bij ons te laten. Het onderzoek uit 2011 toont aan dat de grond destijds geschikt was voor woondoeleinden. Sindsdien is de grond niet gebruikt, zodat verontreiniging niet waarschijnlijk is. Bij de realisering van fase 1 en 2 zijn bovendien geen bijzonderheden geconstateerd.

Integraliteit/Burgerparticipatie

n.v.t.

Financiën

De raad heeft op 22 juli 2021 de grondexploitatie Den Hoek vastgesteld. De verwachte opbrengsten (grondprijzen) waren daarin opgenomen conform grondprijnsbeleid Haaren. Dat komt kort gezegd neer op het hanteren van vaste grondprijzen, welke residueel en marktconform door Gloudemans zijn berekend. De nu overeengekomen grondprijzen zijn conform beleid Haaren, en dus conform de grondexploitatie.

Communicatie

Voorgesteld wordt om van de ondertekening van de overeenkomst een persmoment te maken, zodat algemeen bekend wordt dat fase 3 en 4 zijn gestart.

Bijlage(n):

1. conceptkoopovereenkomst
2. verkooptekening
3. verkavelingsplan
4. afspraken economische levering