

Aan de fractie ZW14

Uw brief van
3 februari 2022

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
R.O. / F. van Noort

Onderwerp
Sociale woningbouw in plan De
Smaragd

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 03 MAART 2022

Geachte heer Links,

In een mail d.d. 3 februari jl. heeft u op grond van art. 39 vragen gesteld inzake de bouw van 6 woningen in het sociale segment in het plan Molenstraat – Dreefstraat (plan 'De Smaragd').

Onderdeel van het plan De Smaragd was de bouw van 6 goedkopere koopwoningen. Terecht heeft u geconstateerd dat de bouw van deze woningen nog steeds niet is gestart. We hadden verwacht dat de woningen in 2021 in aanbouw zouden worden genomen. Dit is echter niet gebeurd en daarover zijn ook wij zeer teleurgesteld. De ontwikkelaar en eigenaar van de grond is vele malen verzocht om ook deze woningen te bouwen, maar tot op heden zonder resultaat. We zullen zeker druk blijven uitoefenen op de ontwikkelaar om zo spoedig mogelijk deze woningen wel te bouwen.

Hierna gaan we in op de door u gestelde vragen:

1. Wat is de actuele status van de Omgevingsvergunning voor de sociale koopwoningen in De Smaragd?

De Omgevingsvergunning is verleend op 16 februari 2021 en is onherroepelijk.

- 2a. Als de Omgevingsvergunning is verleend: wat is de actuele status van de aanbesteding?

Ontwikkelaar geeft aan dat de bouwkosten thans te hoog zijn om deze woningen in het beoogde prijssegment te bouwen. Men heeft recent aangegeven dat zij op zoek zijn naar alternatieve bouwvormen om toch tot realisatie over te kunnen gaan.

- 2b. Als de Omgevingsvergunning niet is verleend: wat is daarvan de reden?

Vergunning is verleend en onherroepelijk.

3. Er van uitgaande dat de Omgevingsvergunning is verleend: op welk moment is de verkoop gepland?

Verkoop is nog niet gepland.

4. Op welk moment worden de woningen opgeleverd?

Het is onbekend of en wanneer de woningen worden verkocht, gebouwd en opgeleverd.

5. In uw antwoord van 18 december 2020 gaf u aan: 'Daarbij willen we de kanttekening maken dat een bestemmingsplan regels geeft voor de te realiseren bebouwing, maar geen verplichting in zich houdt om ook de bouw ter hand te nemen.' Dat zou betekenen dat als de gemeenteraad instemt met een bestemmingsplan juist omdat er ook sociale woningbouw wordt gerealiseerd, de initiatiefnemer dat onderdeel gewoon kan schrappen. Is dat een juiste constatering?

Deze constatering is correct, een bestemmingsplan geeft geen plicht tot realisatie. Maar het is ook niet mogelijk om andere woningen te bouwen, waardoor de grond niet gebouwd en verkocht kan worden. Dit zou dan een verliespost zijn voor de ontwikkelaar en derhalve worden ook de sociale woningen in feite altijd gebouwd.

6. Welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad cq. de gemeente om bij aanvragen voor bestemmingsplannen zeker te stellen/af te dwingen dat ook het onderdeel sociale woningbouw wordt uitgevoerd?

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over het project. Daarin kunnen ook afspraken worden gemaakt over de fasering en realisatie van de woningbouw. Eventueel is het mogelijk een boetebepaling op te nemen indien delen van de overeenkomst (zoals realisatie van alle woningen) niet worden nagekomen. In de huidige tijd zal een ontwikkelaar een bepaling tot verplichte realisatie wellicht accepteren, maar de anterieure overeenkomst bij dit plan dateert echter nog uit de tijd van crisis en moeizame verkoop van woningen. Een verplichting tot realisatie van het plan of onderdelen was in die tijd niet mogelijk. Bestuursrechtelijk zijn er geen mogelijkheden tot verplichte uitvoering van onderdelen van een plan. In theorie kan de Omgevingsvergunning worden ingetrokken (vanwege uitblijvende bouwactiviteit) of bestemmingsplan worden herzien (geen woningbouw ter plaatse), maar dan worden de sociale woningen zeker niet gebouwd.

7a Zijn er nog andere bestemmingsplannen waar de gemeenteraad mee heeft ingestemd vanwege o.a. sociale woningbouw, maar waar nog geen uitvoering gegeven is aan de sociale woningbouw en om hoeveel sociale woningen gaat het totaal?

Nee, er zijn geen andere voorbeelden hiervan.

7b Betreft dit dezelfde initiatiefnemers als bij het bovengenoemde bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat?

Er zijn geen andere gevallen bekend.

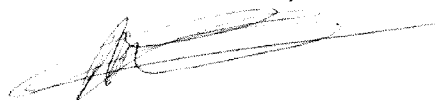
Hierbij willen we nogmaals aangeven dat we deze goedkopere koopwoningen heel graag gerealiseerd zouden zien. We blijven de ontwikkelaar benaderen om tot verkoop en bouw over te gaan.

Wij gaan er vanuit dat we hiermee u vragen voldoende hebben geantwoord.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer