

Aan de gemeenteraad

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Leefomgeving/

R. van den Kerkhof

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Voortgang Boerenbondterrein

670190

VERZONDEN 13 JULI 2023

Geacht raadslid,

De woningnood in Nederland is hoog en Waalre is daar geen uitzondering op. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Als gemeente zoeken we naar extra mogelijkheden als reactie op de grote woningnood. Die er niet minder op geworden is met de komst van vele vluchtelingen uit onder meer Oekraïne.

Sinds het voorjaar van 2022 verkennen we daarom samen met Woonstichting 'thuis en de provincie Noord-Brabant de mogelijkheid voor het realiseren van tijdelijke woningen op het Boerenbondterrein. In deze brief informeren wij u over de uitkomst van deze verkenning.

Project 'Tijdelijke woningen Boerenbondterrein'

Sinds april 2022 werken we intensief samen met Woonstichting 'thuis en de provincie Noord-Brabant om tijdelijke woningen te realiseren op het Boerenbondterrein. In totaal 30 sociale huurwoningen die voor een periode van 15 jaar op het Boerenbondterrein worden gesitueerd. De provincie participeert mee in het project aan het Boerenbondterrein omdat ook de provincie de grote behoefte aan betaalbare woningen onderschrijft. Het voornemen van de provincie is om op termijn 3000 tijdelijke woningen in Brabant te realiseren. Het project op het Boerenbondterrein was voor de provincie een pilotproject om ervaring op te doen met versneld bouwen, ervaringen die voor de gehele provincie weer benut kunnen worden.

In mei 2022 werden omwonenden geïnformeerd over de verkenning. In juli vorig jaar werd een eerste bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden waarin de eerste uitkomsten van de verkenning werden gepresenteerd in de vorm van schetsen voor

de inrichting van het terrein met tijdelijke woningen. De belangrijkste vragen en zorgen van omwonenden werden deze avond beantwoord. In november 2022 vonden vervolggesprekken met omwonenden plaats. Op basis daarvan is het ontwerp van de inrichting van het terrein aangepast en zijn de types tijdelijke woningen geselecteerd. Met deze uitgangspunten is begin 2023 de financiële haalbaarheid verder verkend. Deze financiële verkenning duurde veel langer dan alle partijen vooraf hadden verwacht. De stijgende prijzen van bouwmaterialen en productiekosten, als ook de onduidelijkheid over de financiële Rijksgarantieregeling (die pas in mei van dit jaar bekend werd) zorgden er mede voor dat pas in juni duidelijkheid kwam over de financiële situatie.

Tijdelijke woningen op Boerenbondterrein niet haalbaar

Uit de verkenning werd duidelijk dat, ondanks de inzet van de Rijksgarantieregeling, het project grote financiële risico's kent. De afgelopen maanden is onderzocht of deze risico's financieel afgedekt konden worden. De oplopende bouwkosten, de relatief lange levertijden en de verwachte doorlooptijd van noodzakelijke vergunningprocedures afgezet tegen de tijdelijkheid van de woningen, zorgen ervoor dat het realiseren van tijdelijke woningen op deze locatie niet haalbaar is. Ondanks medewerking van de provincie en de garantieregeling vanuit het Rijk, blijken de financiële risico's te hoog. Partijen zien het daarom niet meer als een maatschappelijk verantwoorde investering voor de lange termijn. De conclusie is echter dat, ondanks de wil om eruit te komen van alle partijen en de bereidheid om hierin te investeren, het project dusdanig onrendabel is waardoor er op langere termijn geen sprake meer is van een maatschappelijk verantwoorde investering.

In een bestuurlijk overleg vandaag met Woonstichting 'thuis en de provincie is om daarom geconstateerd dat het project niet meer als een maatschappelijk verantwoorde investering voor de lange termijn beschouwd kan worden. Het realiseren van tijdelijke woningen op het Boerenbondterrein is daarom niet haalbaar gebleken. Partijen betreuren dat dit de uitkomst is van een intensieve verkenning van ruim een jaar. Tegelijkertijd beseffen partijen ook dat uit dit traject vele lessen te trekken zijn waarmee op provinciaal en landelijk niveau voordeel gedaan kan worden. Partijen hebben daarom besloten om na de zomerperiode de 'lessons learned' van dit project te delen met onder andere de Taskforce 'Versnelling tijdelijke huisvesting' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Tevens beseffen partijen dat de behoefte aan betaalbare woningen nog altijd onverminderd hoog is, ook in Waalre.

Naast het Boerenbondterrein realiseert 'thuis in samenwerking met de gemeente Waalre 28 tijdelijke woningen op een terrein aan de Meester Slootsweg. Deze woningen worden komend najaar gerealiseerd. Andere locaties waar aan de versnelling van de sociale woningbouw wordt gewerkt zijn het Brabantiapark en de Frederik Hendrikstraat.

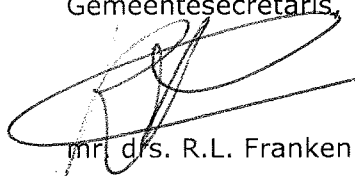
Vervolg

Nu tijdelijke woningbouw niet haalbaar blijkt te zijn beraden wij ons de komende periode op een passende en permanente invulling van dit terrein middenin het Groene Hart van onze gemeente. Naar verwachting informeren wij u in het najaar over de vervolgstappen voor een nieuwe invulling van het Boerenbondterrein.

Ervan uitgaande u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



Mr. d/s. R.L. Franken

Burgemeester,



M.F. Oosterveer