

Aan de fractie van AWB
T.a.v. mevrouw A. Groeneveld

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Beantwoording artikel 39 vragen
AWB inzake Brabantiapark fase 3

Ons kenmerk

1034378

Datum

VERZONDEN 26 AUG. 2025

Geachte mevrouw Groeneveld,

U heeft op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over de woningbouwontwikkeling Brabantiapark fase 3. Hieronder treft u de beantwoording van uw vragen aan.

Vraag: *Allereerst vraagt de fractie Aalst Waalre Belang zich af of bij de voorgestelde programmawijziging niet een rol voor de gemeenteraad is weggelegd. Wij kunnen de wijziging van het programma moeilijk zien als uitvoering van de door de raad gestelde kaders, zodat onzes inziens niet kan worden volstaan met een raadsinformatiebrief. Graag vernemen wij de opvatting van het college dienaangaande.*

Op 3 juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor Brabantiapark fase 3 vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. In de verbeelding is onder andere opgenomen waar de gebouwen in het landschap mogen worden gesitueerd. Ook zijn er maximale woningaantallen vastgelegd per woongebouw.

De verdere programmatische invulling van deze maximale woningaantallen (zoals het type woning en het prijssegment) is niet in het bestemmingsplan geregeld, maar is nader uitgewerkt in de anterieure overeenkomst. Het sluiten en aanpassen van de anterieure overeenkomst valt onder de bevoegdheid van het college. Daarbij houden we ons aan het door de raad vastgestelde kader voor het woningbouwprogramma uit de Woonnotitie (2023).

Omdat de wijziging binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan en de kaders van de vastgestelde Woonnotitie blijft (de ontwikkeling voorziet nog steeds in voldoende sociale- en betaalbare woningen) en geen wijziging van het omgevingsplan vereist, zijn wij van mening dat het informeren van de raad via een raadsinformatiebrief een passende vorm van verantwoording is.

Opmerking: Daarnaast heeft de fractie Aalst Waalre Belang naar aanleiding van het vervangen van 38 middeldure huurwoningen door 34 betaalbare koopwoningen in de programmering nog de navolgende opmerkingen c.q. vragen:

1 In de woningbouwprogrammering is, vanwege de behoefte ook aan middeldure huurwoningen binnen onze gemeente, daarin op deze locatie voorzien.

Vraag: 1a Welke overwegingen, anders dan financiële overwegingen (van de ontwikkelaar) hebben hiertoe aanleiding gegeven?

Naast de financiële overwegingen van de ontwikkelaar speelt ook de voortgang van de woningbouwopgave binnen de gemeente een belangrijke rol. Mede door gewijzigde wet- en regelgeving voor dit segment staat de financierbaarheid van de projectenportefeuille van Stayinc. staat onder druk, en dat heeft directe consequenties voor Brabantiapark. Door het programma aan te passen naar betaalbare koopwoningen, ontstaat voor de ontwikkelaar de mogelijkheid om bij verkoop direct opbrengsten te genereren in plaats van een gefaseerde kasstroom over meerdere jaren.

Deze wijziging maakt het mogelijk dat het project alsnog in 2026 gerealiseerd kan worden. Indien het programma niet wordt aangepast, dan moet de realisatie van Brabantiapark fase 3 noodgedwongen worden doorgeschoven tot na 2030, mogelijk zelfs tot 2032, vanwege het ontbreken van financiële ruimte. De snelheid van realisatie in relatie tot de woningbouwopgave speelt een grote rol bij de afweging die wij hebben gemaakt om hier medewerking aan te verlenen. Daarbij is er ook een grote vraag naar betaalbare koopwoningen.

Vraag: 1b. In hoeverre worden de 38 middeldure huurwoningen op een andere locatie (binnen de gemeente) gerealiseerd?

De 38 middeldure huurwoningen worden niet 1-op-1 op een andere locatie gerealiseerd. Per project wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn, met het gewenste woningbouwprogramma als kader.

Vraag: 1c. Zo neen, waarom niet?

De ontwikkeling van een bouwplan is per locatie maatwerk en de invulling is van veel factoren afhankelijk. Daarom is het niet mogelijk om dit direct in een ander plan op te nemen. Zoals gesteld blijft het gewenste bouwprogramma het kader voor de ontwikkeling en zal er dus bij volgende projecten bekeken worden hoe deze woningen kunnen worden gerealiseerd.

Vraag: 1d. Zo ja, waar en welke overwegingen zullen aan deze locatiekeuze ten grondslag liggen?

Niet van toepassing.

Vraag: 1e. In hoeverre en wanneer wordt de raad bij deze keuzes nog betrokken?

De raad wordt op de gebruikelijke manier betrokken, namelijk:

- Op het moment dat er kaders moeten vast- of bijgesteld worden voor nieuwe plannen;
- Bij een eventuele actualisatie van de woonvisie/het woningbouwprogramma;
- Via raadsinformatiebrieven.

Opmerking: Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor starters met een middeninkomen. Zo wordt de woningmarkt voor deze groep toegankelijker. Projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bij het fonds een aanvraag indienen om nieuwbouwwoningen betaalbaar te verkopen aan starters. Hierbij wordt gebruik gemaakt van KoopStart.

Vraag: 2a. In hoeverre wordt c.q. is overwogen om voor een deel van de 34 betaalbare koopwoningen in dit plangebied gebruik te maken van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen?

Het gebruik van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is niet overwogen. Het fonds is gestart op 1 juli 2025. Het is belangrijk om het fonds vroeg in het ontwikkelproces te betrekken. In de ontwikkeling van Brabantiapark zijn we daarvoor al te ver gevorderd. Bovendien is een van de doelstellingen van Brabantiapark fase 3 om betaalbare koopwoningen te ontwikkelen en verkopen. Hierdoor is het niet nodig om de prijs nog lager te krijgen dan voorzien. Dit fonds is vooral bedoeld om duurdere woningen alsnog bereikbaar te maken voor huishoudens met een middeninkomen.

Vraag: 2b. Zo ja, voor hoeveel woningen?

Niet van toepassing.

Vraag: 2c. Is dit juridisch sluitend opgenomen in het addendum van de anterieure overeenkomst?

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is niet overwogen en dus ook niet opgenomen in het addendum van de anterieure overeenkomst.

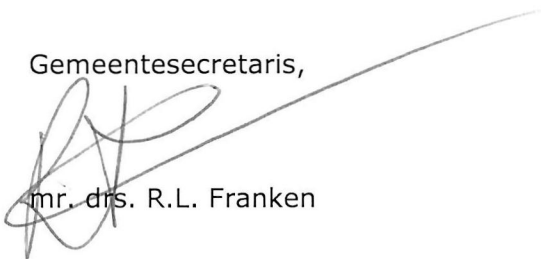
Vraag: 2d. Zo neen, waarom niet?

De koopwoningen die zijn toegevoegd aan Brabantiapark in plaats van de middeldure huurwoningen behoren reeds tot het betaalbare segment. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om het aandeel betaalbare woningen te vergroten en wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte van starters en middeninkomens. Gezien het feit dat de woningen reeds behoren tot het betaalbare segment, wordt aanvullende inzet van het fonds als niet noodzakelijk geacht.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


Mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,


M.F. Oosterveer