



GEMEENTE BOEKEL

Schriftelijke vragen van Gemeenschapsbelang Venhorst-Boekel

d.d. 21 juli 2021

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

Onderwerp: Schriftelijke vragen aangaande voortgang bouwplan Voskuilen Venhorst

Toelichting:

Gemeenschapsbelang zet zich Keihard in voor realisatie woningbouw in Venhorst. Na lang aandringen van Gemeenschapsbelang is uiteindelijk het bestemmingsplan Voskuilen vastgesteld. Een woningbouwplan dat vooral bedoeld is om inwoners in Venhorst bouw- woonmogelijkheden te bieden. Wat waren wij trots dat er een bestemmingsplan ligt voor in totaal 31 woningen (starterswoningen (4), sociale huurwoningen (4), vrijstaande (geschakelde) woningen (14), twee-, drie- en vierkapper (9)), dus voor diverse doelgroepen. Wat waren wij teleurgesteld toen bleek dat -, wetende dat de behoefte voor zelfbouw hoog is- op uiteindelijk 5 en later nog 4 bouwkvavels ingeschreven kon worden i.v.m. (zoals wij op dat moment geïnformeerd waren) het oplossen van een gebiedsprobleem op de Elzen waardoor een projectontwikkelaar zeggenschap kreeg over de overige bouwkvavels en het bouwrijp maken van bestemmingsplan Voskuilen. Zeggenschap waarbij wij als gemeenteraad tot op heden niet geïnformeerd zijn over de wijze hoe en in welke mate een eventuele overeenkomst met de ondernemer ook daadwerkelijk het stankprobleem op de Elzen gaat oplossen. Tot onze verbazing wordt bij monde van portefeuillehouder buitengebied ons begin juni medegedeeld dat er geen relatie ligt tussen de saneringsdeal en de overeenkomst met betreffende projectontwikkelaar voor bouwplan de Voskuilen. Als dat zo is, waarom heeft de gemeente niet zelf regie gehouden op de uitgifte van de bouwkvavels waardoor in het segment vrijstaande (geschakelde) woningen (14), twee-, drie- en vierkapper (9)), 23 gegadigden in aanmerking hadden kunnen komen voor een kavel? Een verwachting die aansluit bij datgene wat in het voorliggende proces in het kader van bestemmingsplanprocedure bij betrokkenen is gewekt en op basis waarvan enkelen de gok hebben gewaagd dat de kans op een kavel groot is. Ze hebben op basis van de inschatting dat er 23 kvavels beschikbaar komen (i.p.v. uiteindelijk 9), ingrijpende keuzes gemaakt.

Betreffende projectontwikkelaar informeert tijdens een goed bezochte informatiebijeenkomst wat hij voor ogen heeft op bouwplan Voskuilen. Tot op heden volgt hierop een periode van grote stilte en stellen inwoners aan ons vragen over de realisatie van dit plan. Afgelopen week komt ons het signaal ter ore dat betreffende projectontwikkelaar een gedeelte van het plangebied doorverkoopt aan een belegger en ontstaat hierdoor onrust over wat dit betekent voor de realisatie van het bouwplan Voskuilen en (financiële) bereikbaarheid van te realiseren woningen.

Gemeenschapsbelang zet zich in voor de leefbaarheid en toegankelijke voorzieningen, waaronder woningen voor onze inwoners. Op basis van deze context kunnen we niet voorkomen dat de beeldvorming ontstaat dat het bouwplan Voskuilen vooral het kind van de rekening is geworden ter wille van een (financiële) oplossing op de Elzen, waarbij de regie over de invulling van het bouwplan Voskuilen uit handen is gegeven. En waarbij nu ook nog eens signalen komen dat ermee gespeculeerd lijkt te worden. Gemeenschapsbelang Venhorst-Boekel stelt het College daarom de volgende vragen vanuit het adagium "Bij alles wat we doen vragen we ons af; Wat heeft de burger er aan?"

GEMEENTE BOEKEL

Vraag/vragen:

- 1) Wil het College bij de projectontwikkelaar informeren of hij voornemens is om kavels door te verkopen of al heeft verkocht aan een derde (bv belegger of investeringsmaatschappij o.i.d.)? Indien dit daadwerkelijk aan de orde blijkt te zijn; wat vindt het College hier van en wat betekent dit voor realisatie van het bestemmingsplan Voskuilen? Graag toelichting of dit van invloed is op type woningen, (grond)prijzen, zelfbouw mogelijkheden, tijdstermijnen etc.
- 2) Is met de projectontwikkelaar een anti-speculatiebeding overeengekomen? Zo nee, waarom niet?
- 3) Geldt bij verkoop van een woning door projectontwikkelaar danwel belegger ook de zelfbewoningsplicht (van 3 jaar)?
- 4) Heeft het College afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar over de termijn waarbinnen de door de gemeente uitgegeven bouwkavels, bouwrijp moeten worden gemaakt?
En zo ja; kunt u aangegeven wat hiervan het termijn is?
En zo ja; is dit gecommuniceerd met de kopers?
Zo nee: bent u bereid dit alsnog te doen en hierover te communiceren met de kopers?
- 5) Is er verband tussen de overeenkomst met de projectontwikkelaar en afspraken met dezelfde ondernemer op de Elzen t.b.v. realisatie streefbeeld op de Elzen? Indien nee; waarom is er niet voor gekozen om in eerste instantie de regie van uitgifte van alle bouwkavels op plangebied de Voskuilen volledig in eigen hand gehouden in plaats van een overeenkomst te sluiten met deze projectontwikkelaar?
- 6) Wanneer wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de afspraken met betreffende ondernemer/ projectontwikkelaar aangaande realisatie streefbeeld de Elzen t.b.v. zijn locatie op de Elzen?

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021

- 1) Doorverkoop is niet aan de orde en contractueel niet mogelijk. U heeft dit kunnen lezen in de in mei aan u ter inzage gelegde concept overeenkomst. Daarnaast is in een recent ambtelijk overleg met de projectontwikkelaar gevraagd of hij voornemens is om de kavels te verkopen aan beleggers / investeerders. Hij heeft aangegeven dat dit niet het geval is.
- 2) Zie antwoord op vraag 1.
- 3) Zelfbewoningsplicht is contractueel verplicht. U heeft dit kunnen lezen in de in mei aan u ter inzage gelegde concept overeenkomst.
- 4) Ja. Initiële afspraak was dat de kavels voor 1 oktober bouwrijp zouden zijn. Door problemen met de leverantie van materialen is dit in overleg uitgesteld naar 1 november. Ook bij onze aannemers zien we dezelfde problemen. Met de beoogde kopers van de kavels wordt daarover gecommuniceerd.
- 5) De overeenkomst met Braks kent een langere geschiedenis. In 2019 zijn de eerste gesprekken over samenwerking al gevoerd. Voskuilen was opgestart omdat met name de starters op De Peelhorst niet meer vooruit konden. Voor die doelgroep heeft Braks in Odiliapeel succesvol gebouwd. Daar ligt de kern van de samenwerking met Braks.

GEMEENTE BOEKEL

Woningbouwversnelling:

In 2020 is gekeken of die samenwerking tevens kan worden gebruikt om dekking te genereren voor sanering op De Elzen. Die mogelijkheid is er maar er ligt geen harde koppeling. U heeft dit kunnen lezen in de in mei aan u ter inzage gelegde concept overeenkomst.

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 geeft het college aan dat we de mogelijkheden tot samenwerking met Braks in het kader van woningbouwversnelling onderzoeken. U heeft daar positief op gereageerd.

In dezelfde raad van 8 oktober heeft het college ook aangegeven dat kavelluitgifte middels loting zal plaatsvinden en dat er geen garantie op kavels wordt gegeven.

- 6) De hoofdlijnen van ons streven zijn met u gedeeld. De uitwerking naar een definitieve overeenkomst is complex. Toch staat onze visie nog overeind. In de nieuwsbrief gebiedsontwikkeling De Elzen van afgelopen zomer zijn we daarop ingegaan.