Verslag bestuurlijk overleg

Mooiland, Area, Gemeente Maashorst

Datum:	28 November 2025
Zaaknummer:	
Aanvang:	9.30 – 10.30
Locatie:	Gemeentehuis
Aanwezigen:	[redacted], [redacted], [redacted]
Ondersteuning:	[redacted], [redacted] (RVO – expertteam woningbouw) [redacted], [redacted]

Onderwerp: flexibele woningen op de drie locaties
Doel: duidelijkheid over de samenwerking

1) Welkom

- [redacted] heet iedereen welkom. Voorstelronde.
- Mails [redacted] en [redacted] met antwoorden op vragen van [redacted] worden kort benoemd. Mails zijn bijgesloten en geven houvast voor dit gesprek.

2) Urgentie; waarom haast? (toelichting door [redacted])

- Woonruimte voor spoedzoekers, starters, statushouders is schaars.
- Voor Oekraïneopvang geldt dat we nog 250 mensen extra op moeten vangen in Maashorst (conform regionale verdeling).
- Politiek en maatschappelijk: We willen ook starters en spoedzoekers met soortgelijke snelheid perspectief op woonruimte bieden. Dat is de kern van het concept waar de gemeenteraad groen licht voor heeft gegeven.

3) Proces gezamenlijke verkenning tot nu toe

- We bespreken de aanvliegroute van het hele dossier, om uit te spreken en de klokken gelijk te zetten. Partijen erkennen dat als we elkaar gezamenlijk bestuurlijk intensiever hadden betrokken vóór besluitvorming, we nu waarschijnlijk verder waren

geweest. [redacted] erkent dat dit vanuit de gemeente anders en beter had gemoeten.

- Voor de gemeente was het ook zo dat ze een dapper besluit namen, daarvoor complimenten van de corporaties kregen. De gemeente was bereid met de corporaties over de condities te praten, maar heeft in ambtelijke overleggen niet altijd de positieve intenties en gretigheid bij de corporaties ervaren. De corporaties geven aan dat zij wel degelijk positieve intenties hebben om bij te dragen aan de opgave. Tegelijkertijd plaatsten zij van meet af aan vraagtekens bij de haalbaarheid van de voorgestelde aantallen en bij de mix van doelgroepen. Zij kregen het idee dat aan een aantal belangrijke condities niet te meer tornen viel. Dat verklaart het door de gemeente gevoelde gebrek aan gretigheid. Wat aanleiding vormde voor dit bestuurlijk overleg.
- Verder -na toelichting via de mails over en weer- vooral behoefte vooruit te kijken.

4) Conclusie

T.a.v. Schaijk en Zeeland:

Aantal en formaat
Over aantal woningen en formaat kunnen we het eens worden, op basis van de aantallen woningen (50-75 per locatie) die opgenomen zijn in de mail van [redacted]

Voor gemeente heeft 75 de voorkeur, voor corporatie heeft de onderkant van de range meer voorkeur. Door gemiddeld grotere woningen toe te voegen dan in de massastudie die de gemeente eerder maakte, benaderen we toch het beoogde aantal bewoners.

Fasering
Over fasering kunnen we tot afspraken komen.

Mooiland: voorkeur eerst Zeeland (max 75) en daarna Schaijk (50-75) woningen.
Voor gemeente is het van belang om in Zeeland, na de eerste 75 aanvullend woningen toe te kunnen voegen als daar behoefte aan is. Dat is voor Mooiland een nieuwe afweging om dan te maken, en niet een afspraak die vooraf al met zekerheid gemaakt kan worden. Voor Mooiland is de concentratie van 75 flexwoningen voor de voorgestelde doelgroepen in een kleine kern als Zeeland al aan de grote kant, ook in relatie tot het huidig bezit van Mooiland in die kern.

Voor de gemeente is het wenselijk om in Schaijk en Zeeland allebei snel te kunnen ontwikkelen. Oplossing hiervoor is mogelijk te vinden in het starten van de verkenning voor beide locaties (achter de schermen), maar de realisatie niet gelijktijdig te starten.

Faseren tussen de 2 locaties heeft te maken met investeringscapaciteit, ambtelijke capaciteit en het gegeven dat binnenkort al een flex-locatie in Schaijk gerealiseerd wordt. Sowieso vergen de locaties Schaijk en Zeeland twee afzonderlijke investeringsbeslissingen, waar ook de RvC nog mee moet instemmen.

Wat betreft investeringscapaciteit licht [redacted] toe dat met 2x75 flexwoningen grofweg 20 miljoen euro is gemoeid, dat staat gelijk aan 65-75 reguliere woningen die we dan niet of minder kunnen doen. In de context van Maashorst zou dat bijvoorbeeld kunnen betekenen dat we dan Repelakker in Zeeland (50 woningen) en het voormalige gemeentehuis Landerd/Zeeland (20 woningen) niet meer kunnen doen. “Willen we dit?”, is de vraag die hardop wordt gesteld in het overleg, zodat gemeente realiseert welke keuzes er gemaakt moeten worden. Er is uitgesproken dit te willen, met de constatering dat dit consequenties heeft voor de investeringscapaciteit van toekomstige woningbouwprojecten binnen de gemeente Maashorst.

<u>Vergunningstermijn 10 jaar</u>
Op alle drie de locaties is 10 jaar de maximale vergunningsduur. Op de locaties in Zeeland en Schaijk is op de lange termijn woningbouw voorzien. Op de locatie in Uden is dat niet het geval.

Dat maakt de business case voor de locatie in Uden nóg lastiger dan in Zeeland en Schaijk.

Op alle drie de locaties zijn goede afspraken te maken over de situatie na 10 jaar; met een volgorde van beoogde vervolgsituatie, bijvoorbeeld:
- *Na 10 jaar op dezelfde plek inpassen in de gebiedsontwikkeling (niet mogelijk voor locatie Boekelsedijk)*
- *Na 10 jaar op een andere plek inpassen in de gebiedsontwikkeling (niet mogelijk voor locatie Boekelsedijk)*
- *Na 10 jaar op een andere plek in de gemeente plaatsen*
- *Na 10 jaar op een andere plek buiten de gemeente plaatsen*
- *Na 10 jaar verkopen en verlies conform een vooraf afgesproken sleutel verdelen*

Overall

Met bovenstaande kader t.a.v. aantal woningen, formaat, fasering en situatie na 10 jaar wil Mooiland gaan voor realisatie van de woningen in eerst Zeeland en vervolgens Schaijk.

De situatie in Uden is complexer. Door de combinatie van programma, financiële condities en leefbaarheidsrisico's drukt de investering daar disproportioneel op de investeringsruimte voor de permanente woningbouwopgave in Maashorst. Hierdoor acht Area het noodzakelijk om een derde partij te betrekken. Area en gemeente hebben in het bestuurlijk overleg uitgesproken hier 'schouder aan schouder' te willen optrekken en samen met een marktpartij te verkennen of en hoe deze ontwikkeling haalbaar en verantwoord over de streep kan worden getrokken.

RVO geeft aan in het overleg nog aarzeling te proeven bij de corporaties.

Mooiland en Area benadrukken dat de intentie altijd is geweest om eruit te komen. Corporaties snappen ook dat dit bij de gemeente niet altijd zo over is gekomen. Zij willen deze projecten niet geïsoleerd zien en gebruiken om de samenwerking in brede zin een impuls te geven. Corporaties merken dat de gemeente in dit dossier lef en voortvarendheid toont. Corporaties hopen dat de gemeente het lef en de voortvarendheid ook bij andere nieuwbouwprojecten inzet, zodat de verhoogde nieuwbouwopgave waar we binnenkort nieuwe prestatieafspraken over maken ook kan worden gerealiseerd. Boodschap: naast deze opgave voor migratie en spoedzoekers zijn er ook andere ontwikkelingen om tekorten in de sociale huur, b.v. voor ouderen in te lopen. Die communiceren we graag in de gezamenlijke totale context en ze vragen net zo veel aandacht van zowel gemeente als corporaties. Corporaties vragen de gemeente in haar organisatie dus in brede zin "de rode loper uit te rollen voor gezamenlijk gewenste projecten" en daadkracht en lef te tonen om tot snelle realisatie te komen.

Bijlage 1

Van: [redacted]
<[redacted]@gemeentemaashorst.nl>
Verzonden: Tuesday, November 25, 2025 9:15:58 AM
Aan: [redacted] <[redacted]@mooiland.nl>; [redacted]@areawonen.nl
<[redacted]@areawonen.nl>
CC: [redacted]
<[redacted]@gemeentemaashorst.nl>
Onderwerp: Bijeenkomst migratie-opgave dd 28/11

Beste [redacted] en [redacted],

Komende vrijdag 28 november hebben we bestuurlijk overleg over de flexibele woningen op de drie locaties (Uden, Schaijk en Zeeland). Ter voorbereiding op dat overleg stuur ik jullie dit bericht.

Ik wil jullie allereerst bedanken voor de inzet in afgelopen periode om te verkennen of de tijdelijke woningen door jullie als corporaties gerealiseerd kunnen worden. In de aanloop naar- en vanaf de locatiekeuze hebben jullie waardering uitgesproken voor dit initiatief en voor het lef dat de gemeente hiermee toont. Jullie hebben ook zorgen geuit en vragen gesteld.

In een recent telefoongesprek tussen mij en [redacted] hoorde ik dat jullie het gevoel hebben dat de gemeente niets met de zorgen en vragen gedaan heeft, en dus vasthoudt aan haar oorspronkelijke kaders. Daar wil ik in dit bericht -voorafgaand aan ons bestuurlijk overleg van komende vrijdag - op reageren. Want op verschillende punten hebben we wel degelijk forse stappen gezet. We hebben niet alle wensen of zorgen (nu al) kunnen verwerken in concrete en juridisch correct geformuleerde afspraken, maar wel toegezegd:

- Resultaatverplichting of maximale inspanningsverplichting (want zeker weten doen we het nooit) op het bieden van gronden na de periode van 10 jaar. We snappen dat we ook moeten afspreken dat we dit goed zullen vastleggen, en dat we daar de komende maanden voor gebruiken. Inclusief “wat als de locatie er toch niet komt?”.
- Het inbrengen van financiële regelingen (SFT, transitiekosten Oekraïne, HAR+).
- Financiële zekerheid bieden door als gemeente een significant deel van de woningen voor de eerste jaren te huren voor Oekraïense ontheemden.
- Gefaseerd toevoegen van woningen (bijvoorbeeld per blok ontwikkelen, zodat aanbod goed op vraag kan aansluiten).

- Aantal woningen in Schaijk is in de eerste schetsen al naar beneden bijgesteld.

  Eén van de resterende zorgen van de corporaties zijn de aantallen en omvang van de woningen. We hebben woningen van 30/60/90m2 in onze schetsen opgenomen. Die schetsen hebben als doel om de stap van aantallen mensen naar aantallen woningen te maken en om een beeld te vormen van hoe het er uit zou kunnen zien en of het fysiek zou passen.
  Als de corporatie investeert – dan is het ook logisch dat de corporatie bepaalt welke woningen en formaten er komen te staan. Het moet wel een goede oplossing bieden voor de doelgroepen (incl. migratie) waarvoor we dit plan begonnen zijn (en waar ook een deel van de financiering vandaan komt). Maar het mag echt anders worden (zolang dit leidt tot een business case die voor iedereen acceptabel is). Mooiland heeft eerder aangegeven 50 tot 70 woningen in Schaijk en in Zeeland (van minimaal 55m2) passend te vinden. Maar de zin *"als we de plannen naar die aantallen terugschroeven, dan gaan we er voor"* is nooit gevallen. Als dit verkeerd geïnterpreteerd is, horen ik dat uiteraard graag.

  Area en Mooiland gaven in het laatste gesprek ook aan geen investeringsruimte te hebben. Toen is ambtelijk de conclusie door de gemeente getrokken dat er te veel vragen en voorbehouden zijn, om als corporaties de woningen te gaan realiseren. Als corporaties niet kunnen investeren, dan heb ik daar begrip voor. Dan zijn we blij dat de corporaties als beheerder / verhuurder betrokken zijn. En moeten wij als gemeente nu snel door om met marktpartijen e.e.a. verder te verkennen.
  Ik zou in ons gesprek aanstaande vrijdag graag bespreken of dit een herkenbare conclusie is. Ter voorbereiding hierop wil ik jullie vragen na te denken over de onderstaande vragen.

- Zien we deze opgave allemaal tegelijkertijd als een kans om versneld woningen te realiseren voor doelgroepen in Maashorst die nu niet aan hun trekken komen? Willen we hier echt samen iets moois van maken met elkaar? Of schieten jullie naar je gevoel puur de gemeente te hulp?

  Specifiek voor Mooiland;
- Tbv Schaijk en Zeeland; welke aantallen en afmetingen woningen zouden jullie wel willen en kunnen realiseren?

  Specifiek voor Area;
- Horende de gesprekken is Area niet bereid of in staat om te investeren in het vastgoed. Klopt dat?

- Kan en wil Area wel de rol van beheerder/verhuurder op zich nemen?

  Ik zie uit naar een constructies overleg waar we tot duidelijkheid over ieders rol in het vervolg komen. Bijgaand een voorzet voor de agenda. Het heeft mijn voorkeur dit gesprek bestuurlijk te voeren. Bij de ambtelijke gesprekken zijn [redacted] en [redacted] van RVO / Expertteam Woningbouw aanwezig geweest. Zij kunnen aanwezig zijn bij ons bestuurlijk overleg aanstaande vrijdag en hebben ook in de eerdere gesprekken kennis / ervaring van andere flexprojecten in het land ingebracht. Als jullie dat ook behulpzaam vinden, nodig ik hen uit. Laat me dat vooral even weten!

  Met vriendelijke groet,

  [redacted]

Bijlage 2

Van: [redacted] <[redacted]@mooiland.nl>
Verzonden: woensdag, november 26, 2025 10:09 PM
Aan: [redacted]
<[redacted]@gemeentemaashorst.nl>; [redacted]@areawonen.nl
<[redacted]@areawonen.nl>
CC: [redacted]
<[redacted]@gemeentemaashorst.nl>
Onderwerp: Re: Bijeenkomst migratie-opgave dd 28/11

Beste [redacted]

Dank voor je mail. Goed om de klokken vrijdag gelijk te zetten. Want de belevingen over en weer hoe constructief beide partijen tot nu toe aan tafel zitten zijn -zo constateer ik- echt verschillend. Voor ons gevoel zijn wij van meet af aan helder geweest onder welke condities het voor ons voorstelbaar is om in te kunnen stappen. En dat is een totaalpakket van met elkaar samenhangende condities, waar je er niet 1 uit kunt halen (bijvoorbeeld: "als we de plannen naar die aantallen terugschroeven, dan gaan we ervoor"). En op het totaalpakket van onze condities is tot nu toe - ondanks de stappen die de gemeente wel degelijk gezet heeft (dank voor het inzichtelijk maken daarvan) - aan onze kant te weinig comfort gevoeld. En daardoor is er kennelijk bij de gemeente ook twijfel ontstaan over onze intenties.

Het lijkt me goed om vrijdag ook even stil te staan bij het dilemma dat ik door dit hele dossier heen proef: Gaan we voor opvang of gaan we voor huisvesting? En wat zijn dan onze beelden bij daarbij?

Hieronder ga ik eerst in op je tweede vraag. Ik heb hieronder de voorwaarden van de gemeente en die van Mooiland naast elkaar gezet:

	Gemeente	Mooiland
Aantallen	66 Schaijk 162 Zeeland	50-75 Schaijk 50-75 Zeeland
Typologie kleinste woningen	Studio's van 30m2	Ongeveer 40m2 (minimaal 1 slaapkamer)*

Percentage kleinste woningen	63%	30%-40%
vergunningstermijn	10 jaar (staat vast)	voorkeur minimaal 30 jaar
levensduur woningen	50 jaar	50 jaar
grondgarantie	geeft een resultaatverplichting af	vereiste, met nadere uitwerking van randvoorwaarden en bij niet nakoming

*Wij hadden steeds aangegeven >55m2, maar dit hebben we nu naar 40m2 bijgesteld. Op grond van onze ervaringen met onze flexwoninglocatie in Ravenstein (en wensen bewoners) vinden we studio's van 30m2 zonder slaapkamer niet langer een toekomstbestendig en wenselijk produkt.

Zoals je ziet zit het grootste struikelblok bij de aantallen en de grootte en aandeel van de kleinste woningen. Maar de korte duur van de beoogde vergunningstermijn (10 jaar), maakt ook dat wij op andere punten zoals de grondgarantie of afspraken over een toekomstige permanente woonfunctie meer waarborgen willen. Overigens hebben wij daar al wat voor uitgewerkt, maar daar zijn we nog niet aan toegekomen.

Dan tot slot je eerste (hoofd)vraag:

Ja, wij zien deze opgave als een kans om versneld woningen te realiseren, ook voor de genoemde doelgroepen zoals statushouders, starters en spoedzoekers en we willen juist ook voor iets moois gaan. Echter, wij zouden zelf nooit voor dit concept (deze concentratie, omvang en mix van doelgroepen) gekozen hebben en denken echt dat als we aan de voorkant mee hadden kunnen denken we nu verder waren geweest.
Anders dan wat je schrijft heeft Mooiland tot nu toe niet aangegeven dat we hier de investeringsruimte niet voor hebben. De vraag is echter of we het er voor over hebben. Ook wij lopen tegen financiële grenzen aan. We hebben een grote opgave en grote ambitie en kunnen niet alles doen en moeten dus keuzes maken. En als we dan moeten kiezen tussen ergens in ons focusgebied 100-150 reguliere/permanente woningen bouwen of

instappen in dit project dan is de keuze niet moeilijk, dan kiezen we voor de permanente woningen. Ik schat in dat mijn RvC daar ook zo naar zal kijken.
Tegelijkertijd wil ik de gemeente helpen bij deze maatschappelijke opgave en voel ik een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de genoemde doelgroepen. Dus wat mij betreft een ja, mits houding.

Volgens mij voelt [redacted] diezelfde verantwoordelijkheid. Voor Area is de locatie in Uden nóg uitdagender. En ik denk persoonlijk gewoon te lastig voor een corporatie om op in te stappen. Maar dat moet [redacted] zelf maar aangeven. Weet dat wij al even verkennend gesproken hebben of we niet ieder 1 locatie (Zeeland of Schaijk) voor onze rekening zouden kunnen nemen. Nog geen knoop over doorgehakt. Goed om daar vrijdag ook even over te spreken.

Zoals ik al via de app aangaf prima als de twee RVO mensen aansluiten. Ik denk dat dat helpend kan zijn. Ik heb aangegeven dat ik graag ook [redacted] erbij wil hebben.

Ik reken ook op een constructief gesprek. Tot vrijdag!

Hartelijke groet,

[redacted]

Mooiland

Bijlage 3

Van: [redacted] <[redacted]@areawonen.nl>
Verzonden: donderdag, november 27, 2025 8:20 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@mooiland.nl>; [redacted]
<[redacted]@gemeentemaashorst.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@areawonen.nl>
Onderwerp: Re: Bijeenkomst migratie-opgave dd 28/11

Beste [redacted]

Samen met de gemeente voelt Area de sterke verantwoordelijkheid om de volkshuisvestelijke ambities in Maashorst waar te maken. Tot en met 2030 heeft Area een woningbouwprogrammering van 630 woningen in beeld, waarvoor wij nu ongeveer € 183 miljoen reserveren in onze meerjarenbegroting. Om deze grote ambitie te realiseren zijn er heel veel uitdagingen te overbruggen en hiervoor is nauwe samenwerking met de gemeente essentieel. Alleen door stevig partnerschap en goede afstemming kunnen we deze opgave succesvol uitvoeren en zorgen voor passende woningen voor zowel onze doelgroepen als die van de gemeente.

Boekelsedijk
We waarderen de inzet van de gemeente en zien dat er stappen zijn gezet, zoals het opnemen van een resultaatverplichting over het beschikbaar hebben van voldoende grond om de tijdelijke woningen naartoe te verplaatsen na 10 jaar. Daarbij willen we ook opmerken dat het voorgestelde programma op de Boekelsedijk wezenlijk anders (en complexer) is dan de programma's waar Mooiland voor aan de lat staan. Tegelijkertijd constateren we dat er nog dilemma's zijn die we graag met de gemeente verder bespreken. Ondanks de gemaakte bewegingen ervaren wij op dit moment nog onvoldoende zekerheid om definitief in te stappen.

Dilemma's en uitgangspunten
- Financieel:

Wij zien hier kansen voor kwetsbare doelgroepen, maar die kansen zien we ook op andere locaties tegen gunstigere voorwaarden. Omdat wij méér ambities hebben dan financiële ruimte, zou dit project ten koste gaan van veel andere (potentiële) projecten. Daarom streven we naar een businesscase die zo neutraal mogelijk uitpakt voor onze investeringsruimte. De huidige voorgestelde financiële regelingen lijken vooral een bescheiden bijdrage, maar wij zoeken een concrete, substantiële bijdrage in de te maken investering, zodat deze investering niet ten koste gaat van het eerdergenoemde woningbouwprogramma.

- Product-Marktcombinatie (PMC):
  Het ruimtelijke programma wijkt af van ons standaardaanbod. Wij hanteren een minimum van circa 45-50 m² en vanaf twee kamers. Studio's van 30 m² zonder aparte slaapkamer passen niet bij onze visie op toekomstbestendige woningen.
- Beheer en samenstelling doelgroep:
  De concentratie van kwetsbare doelgroepen en de omvang van de locatie vinden wij onwenselijk in het kader van de leefbaarheid. Een kleinschaliger programma en/of gefaseerd ontwikkelen sluit beter aan bij onze visie. We zien dat we in toewijzing van de woningen invloed kunnen uitoefenen op de leefbaarheid, maar dit punt is pas relevant als de businesscase en het ruimtelijke programma passend gemaakt worden.

Vervolg en vragen
We willen graag verkennen in hoeverre we nader tot elkaar kunnen komen zodat beide partijen voldoende comfort ervaren. Daarbij hebben we enkele vragen over de huidige kaders en horen we graag jullie reactie op bovenstaande dilemma's. Daarnaast stellen we voor om gezamenlijk een vervolgonderzoek uit te werken om de haalbaarheid en randvoorwaarden verder te concretiseren. Hierin zouden we ook graag onze partner BPD-RaboSmartbuilds (waarbij we succesvol samenwerken bij tijdelijk project Mintveld in Veghel) willen betrekken.

Tot morgen!

Met hartelijke groet,
[redacted]