

Registratie: 2025.36.034

Datum: 24 juli 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Daan Jansen (SAMEN)

Onderwerp: Aankoop pand Bogardeind 63-65 (voormalig Deco 65 / Van der Sanden)

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

A. Over de aankoop zelf

1. Klopt het dat de gemeente het pand Bogardeind 63-65 (voormalig Deco 65 / Van der Sanden) heeft aangekocht, en op welke datum is de koop formeel gesloten?
2. Wat is de aanleiding voor deze aankoop en wat is het beoogde doel?
3. Waarom is gekozen voor dit specifieke pand, dat buiten het voorkeursrechtgebied ligt?
4. Welke procedure is gevolgd bij deze aankoop? Is een onafhankelijke taxatie uitgevoerd, en zo ja: kan het taxatierapport worden gedeeld? Indien hiervan is afgeweken, ontvangen wij graag een toelichting.

B. Over het gebruik op korte en lange termijn

5. Voor welk gebruik is het pand op korte termijn bedoeld? Wordt hierbij gedacht aan (tijdelijke) opvang van Oekraïense ontheemden, statushouders of andere doelgroepen?
6. Wat is de beoogde bestemming op lange termijn? Is woningbouw voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen? Indien opvang wordt overwogen: hoe verhoudt dit zich tot het door de raad vastgestelde Kader Vluchtelingenopvang?
7. Is het pand aan Bogardeind 63-65 zelfstandig verworven of vormt het onderdeel van een bredere locatieontwikkeling, bijvoorbeeld in samenhang met aangrenzende panden? Is de gemeente ook eigenaar van het naastgelegen pand?

C. Over communicatie en participatie

8. Waarom is de gemeenteraad vooraf niet geïnformeerd of betrokken bij deze aankoop, gezien het maatschappelijk belang?
9. Is omgevingsparticipatie georganiseerd of voorzien? Zo ja, op welke wijze en wanneer? Zo nee, waarom niet?
10. Op welke manier worden inwoners en andere belanghebbenden – zoals omwonenden, winkeliers, eventuele huurders en maatschappelijke organisaties – geïnformeerd over deze aankoop en de plannen voor deze locatie?

D. Over het financiële aspect

11. Wat zijn de totale kosten van deze aankoop, inclusief bijkomende lasten zoals verbouwing, inrichting en exploitatie? Welke uitgaven zijn reeds gedaan, en welke financiële risico's of kans op overschrijding ziet het college?
12. Uit welk budget of welke reserve is deze aankoop gefinancierd?
13. Hoeveel panden zijn deze raadsperiode door de gemeente aangekocht? Kan hiervan een overzicht worden verstrekt, uitgesplitst naar locatie, gebruiksdoel, beoogde of gerealiseerde functie, doelgroep en kosten? Hoeveel van deze panden zijn inmiddels in gebruik genomen, en waarvoor?



E. Over bredere afwegingen en transparantie

14. Hoe beoordeelt het college deze aankoop in het licht van de kerntaken van de gemeente?
15. Hoe verhoudt deze aankoop zich tot de woonbehoefte van eigen inwoners – zoals starters, jongeren en spoedzoekers? Ziet het college effecten op de wachttijden of de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor deze groepen?
16. Is het college bereid om de gemeenteraad vertrouwelijk te informeren over het actuele overzicht van bestaande en geplande opvanglocaties? Gezien de gevoeligheid kan dit eventueel via een besloten raadsbrief of besloten bijeenkomst plaatsvinden.

Tot slot:

Wij verzoeken het college om bij toekomstige aankopen met maatschappelijke impact tijdig en transparant te communiceren met zowel de gemeenteraad als de omgeving.

Toelichting:

Uit de besluitenlijst van het college van 24 juni 2025 blijkt dat de gemeente het pand Bogardeind 63-65 heeft aangekocht voor € 850.000,- k.k. Deze aankoop roept vragen op over de aanleiding, het beoogde gebruik op korte en lange termijn, de gevolgde procedure, financiële onderbouwing en de communicatie richting gemeenteraad en omgeving.

Wij danken u bij voorbaat voor uw beantwoording.

Datum beantwoording:

Antwoord:

A. Over de aankoop zelf

1. Klopt het dat de gemeente het pand Bogardeind 63-65 (voormalig Deco 65 / Van der Sanden) heeft aangekocht, en op welke datum is de koop formeel gesloten?

Op 24 juni 2025 heeft het college van B&W besloten om het pand Bogardeind 63 – 65 aan te kopen. Het notarieel transport van de aankoop moet nog plaatsvinden. Voorafgaande aan het notarieel transport worden nog de gebruikelijke onderzoeken als een asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. De aankoop is gedaan onder voorbehoud van asbest en bodemonderzoek. Indien er sprake is van asbest- dan wel bodemvervuiling mag de gemeente de aankoopovereenkomst ontbinden.

2. Wat is de aanleiding voor deze aankoop en wat is het beoogde doel?

Het pand maakt onderdeel uit van de woningbouwlocatie Bogardeind 43 – 71, welk weer onderdeel is van het WBI deelgebied Eigenzinnig & Duurzaam.

3. Waarom is gekozen voor dit specifieke pand, dat buiten het voorkeursrechtgebied ligt?

Het pand is door de eigenaar aan de gemeente aangeboden.

4. Welke procedure is gevolgd bij deze aankoop? Is een onafhankelijke taxatie uitgevoerd, en zo ja: kan het taxatierapport worden gedeeld? Indien hiervan is afgeweken, ontvangen wij graag een toelichting.

Zoals eerder aangegeven zijn de panden aangeboden. Bij de aankoop van panden is altijd een onafhankelijke taxatie noodzakelijk. Het taxatierapport zal tot en met 11 september 2025 voor de raads- en commissieleden vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie.



B. Over het gebruik op korte en lange termijn

5. Voor welk gebruik is het pand op korte termijn bedoeld? Wordt hierbij gedacht aan (tijdelijke) opvang van Oekraïense ontheemden, statushouders of andere doelgroepen?

In een van de aan te kopen woningen zijn door de huidige eigenaren al Oekraïners gehuisvest. De andere woning zal waarschijnlijk ook voor de huisvesting van Oekraïners ingezet worden.

6. Wat is de beoogde bestemming op lange termijn? Is woningbouw voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen? Indien opvang wordt overwogen: hoe verhoudt dit zich tot het door de raad vastgestelde Kader Vluchtelingenopvang?

Conform de WBI aanvraag zal op deze locatie woningbouw worden ontwikkeld in de vorm van appartementen.

7. Is het pand aan Bogardeind 63-65 zelfstandig verworven of vormt het onderdeel van een bredere locatieontwikkeling, bijvoorbeeld in samenhang met aangrenzende panden? Is de gemeente ook eigenaar van het naastgelegen pand?

Het pand grenst direct aan Bogardeind 59 en 61, deze panden heeft de gemeente al in 2023 gekocht met het oog op een herontwikkeling van het gebied t.b.v. woningbouw.

C. Over communicatie en participatie

8. Waarom is de gemeenteraad vooraf niet geïnformeerd of betrokken bij deze aankoop, gezien het maatschappelijk belang?

Op basis van het programma Grondbeleid & Kostenverhaal welke in december 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld is het college van B&W bevoegd om verwervingen te doen als deze binnen de aankoopbevoegdheid vallen. De verwerving van Bogardeind 63 – 65 valt binnen aankoopbevoegdheid van het college van B&W voor WBI locaties.

9. Is omgevingsparticipatie georganiseerd of voorzien? Zo ja, op welke wijze en wanneer? Zo nee, waarom niet?

Bij aankopen wordt er gebruikelijk geen omgevingsparticipatie georganiseerd. In het kader van de herontwikkeling zal er wel omgevingsparticipatie plaatsvinden. De exacte vormen en het moment waarop zal nog nader worden uitgewerkt voorafgaand aan de planvorming.

10. Op welke manier worden inwoners en andere belanghebbenden – zoals omwonenden, winkeliers, eventuele huurders en maatschappelijke organisaties – geïnformeerd over deze aankoop en de plannen voor deze locatie?

Over de planontwikkeling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke communicatiemiddelen voor de WBI zoals nieuwsbrieven en website.

D. Over het financiële aspect

11. Wat zijn de totale kosten van deze aankoop, inclusief bijkomende lasten zoals verbouwing, inrichting en exploitatie? Welke uitgaven zijn reeds gedaan, en welke financiële risico's of kans op overschrijding ziet het college?

Op dit moment zijn alleen de kosten voor de verwerving beoogd, in totaal €850.000,-. Daarnaast komen de advieskosten, asbest- en het bodemonderzoek kosten voor rekening van de gemeente. Omdat er onderzoek gedaan wordt naar asbest en bodemkwaliteit zijn financiële risico's vooraf ondervangen. Zoals eerder al aangegeven is één van de woningen al in gebruik voor de opvang van Oekraïners. De andere woning zal daar waarschijnlijk ook voor worden ingezet. De eventuele (verbouwings)kosten daarvan worden gedragen door het rijk. Na aankoop zijn de te verwachten huuropbrengsten (deze brengen we ook in rekening bij het rijk) hoger dan de exploitatiekosten.

12. Uit welk budget of welke reserve is deze aankoop gefinancierd?



De aankoop van Bogardeind 63 – 65 maakt onderdeel uit van het WBI-budget.

13. Hoeveel panden zijn deze raadsperiode door de gemeente aangekocht? Kan hiervan een overzicht worden verstrekt, uitgesplitst naar locatie, gebruiksdoel, beoogde of gerealiseerde functie, doelgroep en kosten? Hoeveel van deze panden zijn inmiddels in gebruik genomen, en waarvoor?

De huidige gemeenteraadsperiode loopt van 16 maart 2022 tot en met 18 maart 2026. Gedurende deze periode zijn tot op heden een aantal panden gekocht. Een overzicht daarvan zal tot en met 11 september 2025 voor de raads- en commissieleden vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie.

E. Over bredere afwegingen en transparantie

14. Hoe beoordeelt het college deze aankoop in het licht van de kerntaken van de gemeente?
Met de aankoop van Bogardeind 63 – 65 wil het college een beoogde herontwikkeling mogelijk maken. De herontwikkeling moet op termijn leiden naar een grotere woningvoorraad. Een grotere woningvoorraad moet de druk op woningmarkt verlichten. Het mogelijk maken van voldoende woningbouw is van een kerntaak van de gemeente.

15. Hoe verhoudt deze aankoop zich tot de woonbehoefte van eigen inwoners – zoals starters, jongeren en spoedzoekers? Ziet het college effecten op de wachttijden of de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor deze groepen?

Met de aankoop van Bogardeind 63 – 65 wil het college van B&W de woningvoorraad van Geldrop vergroten. Met het vergroten van de woningvoorraad komen er op termijn meer woningen beschikbaar voor de hiervoor genoemde doelgroepen.

16. Is het college bereid om de gemeenteraad vertrouwelijk te informeren over het actuele overzicht van bestaande en geplande opvanglocaties? Gezien de gevoeligheid kan dit eventueel via een besloten raadsbrief of besloten bijeenkomst plaatsvinden.

Uiteraard houden wij u op de hoogte van de uitvoering van het kader vluchtelingenopvang, zodat u steeds een actueel beeld heeft. Eind juni hebben wij u via een RIB nog geïnformeerd over de actuele stand van zaken.

Tot slot:

Wij verzoeken het college om bij toekomstige aankopen met maatschappelijke impact tijdig en transparant te communiceren met zowel de gemeenteraad als de omgeving.

De gemeenteraad zal zoals gebruikelijk via een RIB worden geïnformeerd over een strategische verwerving. Voor zover het gaat om een locatie binnen de WBI zal de gemeenteraad worden geïnformeerd via de kwartaalrapportages. Daarnaast worden verwervingen ook verantwoord binnen de P&C-cyclus.