



GEMEENTE BOEKEL

Memo 2021/52

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Extra capaciteit tbv woningbouwplannen
Datum : 30 augustus 2021

Geachte raads- en burgerleden,

In de raadsvergadering van 24 juni 2021 heeft u een motie ingediend waarin u het college oproept zich maximaal in te spannen voor woningbouw in de gemeente Boekel. Speciale aandacht vraagt u voor het opstarten van procedures voor De Biezen en voor De Burgt fase 2. U vraagt om na het zomerreces op de hoogte te worden gebracht met betrekking tot de uitvoering van deze motie.

Dit college maakt zich net als de colleges uit het recente verleden hartstikke sterk voor woningbouw. Dat bouwen van belang is voor onze gemeenschap en de leefbaarheid is voor ons klip en klaar. Niet voor niets dat we de laatste 15 jaar elk jaar weer de provinciale prognoses overstijgen.

Ook nu weer hebben we een ambitieus programma in de grondbedrijfrapportage vastgelegd. Een programma waar we de grenzen opzoeken van: (in volgorde van importantie)

1. Wat onze accountant qua financieel risico haalbaar vindt.
2. Wat de regio acceptabel vindt
3. Wat onze organisatie kan dragen.

U spreekt in uw motie de zorg uit voor de ambtelijke organisatie. U vraagt; moet er niet meer ambtelijke capaciteit komen om De Biezen en Burgt 2 snel in ontwikkeling te brengen, dat mede gezien de extra belasting voor het personeel.

Dat siert u. Echter voor ons is de ambtelijke capaciteit in bovenstaande opsomming bewust als punt 3 opgenomen. Als punt 1 en 2 niet van een vinkje kunnen worden voorzien is het werken aan nieuwe plannen niet efficiënt. Zijn 1 en 2 op orde dan wordt capaciteit gezocht middels prioritering (wij vinden woningbouw zeer van belang) en indien noodzakelijk via projectmatige inhuur. Nadere uitleg daarbij:

Ad 1, financiële risico's. In de huidige tijdsgeest lijkt iedereen de kredietcrisis 2008 en de daaropvolgende woningmarktcrisis 2010-2013 vergeten. In die tijd hadden veel gemeenten plannen op stapel liggen en kosten gemaakt. De crisis heeft toen veel gemeenten ernstig financieel geraakt. Ook Boekel had daarmee te dealen. Meerdere sessies over bijsturing en verliesneming met college en raad als gevolg. Geen leuke sessies, de boodschap was immers somber. Ook hebben we elkaar eens diep in de ogen gekeken en geconstateerd dat we ons tot 2008 gek hebben laten maken door de markt. Als maatregel hebben we een aantal risico

sturingsinstrumenten ingebracht om dezelfde fout in de toekomst te voorkomen. Een belangrijk element daarin is dat aantoonbaar vraag is naar de geplande kavels, daarvoor regionaal draagvlak is en het plan binnen 10 jaar succesvol kan worden afgerond.

Ad 2. Meenemen van de regio: Regionaal hebben we overleg over de verdeling van woningen over de regio. In 2019 hebben we groen licht gekregen voor 600 woningen in 10 jaar. Dat was flink meer dan we voorheen hadden veiliggesteld. Na Burgt fase 1 en alle bijkomende plannen (Waarvan Voskuilen er 1 is) lijkt het erop dat we nu al eerder richting die 600 gaan. Met plan Schutboom (o.a. extra starterswoningen) erbij wordt het zeker krap. Voor ons geen reden om stil te zitten. Wij pakken door en werken aan een hogere taakstelling. Dat is echter in de regio nog geen gelopen race. Dat draagvlak moet er echter zijn voor een verantwoorde investering.

Ad3. De Organisatie: Zoals gesteld wij zijn blij met uw zorg en uw meedenken inzake het welzijn van onze medewerkers. Terecht. Daar wordt binnen een compact team een knappe prestatie geleverd. Als de cultuur klopt en de sfeer is goed, dan kan er ook af en toe meer gevraagd worden. We moeten er echter voor waken om plannen op te starten die uiteindelijk op punt 1 of 2 stranden. Dat werkt demotiverend.

Is het aan de orde dan schakelen we bij met inhuur. Dat is een continue proces. Tot 2021 ging dat vrij vlot. Het laatste jaar zien we echter dat -bij een inhuurwens- gewoonweg geen mensen beschikbaar zijn. De personeelsvijver is leeg. Daarom zijn wij zuinig op ons huidige team. Overigens gaat het niet alleen om RO. Binnen het hele proces zijn ook projectleiders, civiel technici, juristen en vergunningverleners van belang. Nagenoeg op al die terreinen heerst schaarste die niet met extra budget is op te lossen.

Terug naar uw vraag om informatie over de te nemen stappen.

De Biezen: Op dit moment is Voskuilen in procedure. Een flink deel daarvan bestaat uit woningen die door Braks op de markt worden gezet. In de overeenkomst is vastgelegd dat wij pas een volgend groter plan in procedure brengen als 80% van de woningen is verkocht. U kent die overeenkomst. Wij volgen het verkoopproces nauwlettend. Wij zorgen ervoor dat bij een succesvolle uitgifte rap wordt geschakeld naar plan De Biezen. Op de achtergrond is die verkenning opgestart zodat we -als het moment daar is- snel door kunnen pakken. Dat doen we echter wel met aandacht voor de punten 1 en 2 van deze memo.

De Burgt fase 2: U heeft de ontwikkelvisie vastgesteld. De voorbereiding en de verwervingsgesprekken lopen. Volgens onze planning is woninguitgifte niet voor 2025 aan de orde. Dit mede afhankelijk van de voortgang uitgifte fase 1 en de ontwikkeling van locatie Schutboom (extra starterswoningen). Ook hier kijken we weer naar punten 1 en 2 van deze memo.

--/--