



Laarbeek, 20 april 2015

Betreft: schriftelijke vragen ex artikel 41 RvO

Geacht college,

In de commissievergadering van donderdag 2 april jl is het agendapunt betreffende grondprijsaanpassing aan de orde geweest. Uw voorstel was om de grondprijs t.b.v. het bouwen van huurwoningen boven de sociale huurprijsgrens te verlagen van € 260,00/m2 excl. BTW naar € 221,00/m2 excl. BTW.

Omdat wij dit collegebesluit eerder niet hebben zien staan op een openbare lijst van collegebesluiten, hebben wij hier navraag naar gedaan.

Het bleek dat dit collegebesluit vervat was in uw besluit betreffende de optieovereenkomst tussen de gemeente Laarbeek en Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV van 4 maart 2015.

In de B&W-besluitenlijst van 5 augustus 2014 is beschreven dat, als gevolg van de mini-plancompetitie Merenstein, het college gekozen heeft voor het plan van woningcorporatie Bergopwaarts. Omdat de plannen van de overige twee inzendingen eveneens van hoge kwaliteit waren, was dit aanleiding om ook met deze partijen in gesprek te blijven.

Een van deze partijen was Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV.

Bovengenoemde optieovereenkomst is de uitkomst van de gesprekken met Hendriks Coppelmans over de door hen in 2014 gepresenteerde planontwikkeling.

In artikel 1 van de optieovereenkomst, “doel van deze overeenkomst”, wordt beschreven dat het doel is te onderzoeken of de ontwikkeling van ca 22 woningen in de Beekse Akkers haalbaar is. Behoudens de ca 12 koopwoningen en 10 appartementen op het wooneiland aan de Ruijterweg, gaat het ook over de uitbreidingsoptie van drie keer 6 huurwoningen (boven de sociale huurprijsgrens) aan de Middenakkerdreef en Ter Lijnden.

In het ambtelijke advies voor de vergadering van het college, dd 13 januari 2015, staat beschreven (pagina 3/4) dat HC gedurende de besprekingen op de proppen is gekomen met 2 beleggers die interesse hadden voor de bouw van 18 huurwoningen waarbij de huurprijs boven de sociale huurprijsgrens ligt.

Naar onze overtuiging is dit laatst genoemde project, i.c. de 18 huurwoningen, wezensvreemd aan de optieovereenkomst tussen de gemeente Laarbeek en HC, welke overeenkomst voortvloeit uit de deelname van HC aan de mini-competitie en gebaseerd is op hun in 2014 gepresenteerde woonvisie.

De 18 huurwoningen zijn een nieuw project waarvoor normaliter een nieuwe – aparte – overeenkomst wordt gesloten.

→ Waarom, op welke gronden, heeft het college ervoor gekozen om het project van genoemde 18 huurwoningen welke een “derde” (= 2 beleggers) wil realiseren op Beekse Akkers, mee te nemen in de optieovereenkomst tussen de gemeente Laarbeek en HC?

De optieovereenkomst vangt aan op 1 december 2014 en eindigt per 1 januari 2016.

→ Waarom heeft de optie een aanvangsdatum die in het verleden ligt?

→ Met andere woorden: om wat voor reden wordt de optieovereenkomst met terugwerkende kracht aangegaan; wat is hiervan de meerwaarde?

Op het wooneiland in de bergingsvijver aan de Ruijterweg worden 10 appartementen (huur dan wel betaalbare koop) ontwikkeld op basis van het concept “Maatschappelijk Mooi”.

In artikel 6, lid 6 van de optieovereenkomst wordt gesteld dat de gemeente Laarbeek, samen met HC, zich zal inspannen om Maatschappelijk Mooi vanuit haar verplichting vanuit de WMO haalbaar te maken. Ook zal de gemeente zich inspannen een huurovereenkomst te (laten) sluiten. HC spant zich in een overeenkomst met een verhuurder te sluiten.

Het spijt ons te moeten constateren dat in de “begripsbepalingen” geen definitie gegeven wordt van het begrip “Maatschappelijk Mooi”.

→ Wat is “Maatschappelijk Mooi”?

→ Wat wordt bedoeld met de inspanningsverplichting van de gemeente Laarbeek om een huurovereenkomst te (laten) sluiten; met wie, waarom en voor welke ruimte(n)?

→ Waarom vindt het college deze inspanningsverplichting, voor een commercieel bedrijf, een taak van de gemeente?

→ Wat wordt bedoeld met de inspanningsverplichting van HC om een overeenkomst met een verhuurder te sluiten?

In het ambtelijk advies dd 13 januari 2015 lezen wij dat dit bouwplan drie bouwlagen kent.

Conform het gestelde in de nota Grondbeleid 2010-2014 zou hierdoor de grondprijs met een factor 2,6 verhoogd moeten worden. In de optieovereenkomst, artikel 3, lid 3, wordt de grondprijs voor de “huureenheden” vastgesteld op € 195,00 excl. BTW kosten koper. Dus er wordt geen factor 2,6 toegepast zoals in de nota Grondbeleid gesteld is. Het grondstuk aan de Ruijterweg is 845 m²; het college geeft hier dus een korting € 263.640,00. Zonder toestemming of overleg met de gemeenteraad. Immers in de optieovereenkomst is geen voorbehoud over dit deel van de transactie opgenomen.

→ Waarom?

In de optieovereenkomst is de koopprijs ten behoeve van huureenheden in het dure segment, i.c. de 18 huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens, vastgesteld op € 221,00 m² excl. BTW kosten koper.

In het ambtelijk advies dd 13 januari 2015 onder het kopje Financiële Toelichting wordt gesteld dat “het herstel van de woningmarkt nog broos is; verkoop – van bouwgrond – beperkt het risico en de rentekosten van dit complex (= Beekse Akkers). De lagere grondprijs voor de 18 huurwoningen geeft circa € 45.000,00 minder aan opbrengst wat binnen de exploitatie van dit plan opgevangen kan worden.”

Ook wordt nog gevraagd “wat is het waard om 18 huurwoningen boven de sociale huurgrens te realiseren”. In het raadsvoorstel – voor de raadsvergadering van 23 april 2015 – inzake het vaststellen van een “grondprijs voor huurwoningen met een huurprijs boven de sociale

huurprijsgrens” doet het college voorkomen alsof een nieuwe doelgroep ontstaan is die afhankelijk is van deze huurwoningen.

In de Woonvisie Laarbeek 2011- 2016 is deze zogenaamde ‘nieuwe’ doelgroep al benoemd als de secundaire inkomensgroep (inkomens boven € 33.614,00, prijspeil december 2010) , welke niet in aanmerking komt voor huurwoningen met een sociale huurprijs.

Huurwoningen voor deze doelgroep zou, volgens deze Woonvisie, een onderwerp zijn bij de jaarlijks te maken prestatieafspraken van de gemeente Laarbeek met de Woning Stichting Laarbeek.

→ Wat heeft de verantwoordelijke portefeuille tot nu toe gedaan, welke afspraken heeft hij gemaakt met WSL, om voor deze doelgroep woningen beschikbaar te krijgen c.q. te realiseren?

In de “Regionale begrippenlijst wonen” staan de begrippen die zijn vastgesteld om de afspraken in het Regionaal woningbouwprogramma precies af te bakenen en/of toe te lichten.

Ook de gemeente Laarbeek heeft – mede – het Regionaal woningbouwprogramma vastgesteld en zich geconformeerd aan de Regionale begrippenlijst. (deze lijst is dan ook een bijlage van de optieovereenkomst met HC).

Het begrip “vrije sector”: *alle dure huurwoningen (huur vanaf € 699,48 prijspeil 2014) + middel dure en dure koopwoningen (koopprijs vanaf € 194.000,00 respectievelijk vanaf € 333.000,00 prijspeil 2014).*

Hieruit volgt dat huurwoningen boven de sociale huurprijsgrens behoren tot de “vrije sector”. De vertegenwoordiger van de gemeente Laarbeek in het AB van – toen nog – SRE heeft hier volmondig mee ingestemd namens Laarbeek.

De conclusie kan derhalve niet anders zijn dan dat het college ca € 45.000,00 korting geeft aan HC/derden bij de verkoop van een perceel bouwgrond voor de bouw van genoemde 18 huurwoningen.

→ Waarom?

De optieovereenkomst is aangegaan met Hendriks Coppelmans Ontwikkeling I BV.

→ Is deze HC Ontwikkeling I BV een vennootschap welke speciaal voor dit project is opgericht; een zogenaamde project BV ?

→ Zo ja, waarom heeft het college het dan niet nodig gevonden om ook de “moedervenootschap”, i.c. Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV, mede te laten ondertekenen c.q. voor garantstelling te laten ondertekenen?

In afwachting van uw spoedige antwoorden, verblijven wij,

Fractie PNL