

SP afdeling Boxtel
www.boxtel.sp.nl

Breukelsestraat 126
5281 HG Boxtel
T. 0411 68 67 60
E Boxtel@sp.nl

Gemeente Boxtel
T.a.v. het College van B&W
Postbus 10000
5280 DA BOXTEL

Boxtel, 19 september 2011

Betreft: vragen ex artikel 37 locatie Oranjelaan Liempde & woningbouwbeleid

Geachte leden van het College,

Graag vragen wij conform artikel 37 RvO uw zeer dringende aandacht voor het volgende

Vorige week stelde onze fractie vragen over de gang van zaken rondom de verkoop van het pand aan de locatie Oranjelaan 11. Deze week bereikte ons echter dermate verontrustende informatie, dat wij genooddaakt zijn aanvullende vragen te stellen. Zowel op het gebied van de verkoop van het pand Oranjelaan 11, alsmede de uitvoering van het totale woningbouwbeleid.

Verkoop Oranjelaan 11

Vorige week vroegen wij via onze brief van 12 september 2011 aandacht voor de gang van zaken rondom de verkoop van het pand (de voormalige peuterspeelzaal) aan de Oranjelaan 11. Een locatie die wat onze fractie betreft zeer geschikt is voor kleinschalige woningbouw, waardoor het zeer betreurenswaardig te noemen is dat het pand inmiddels verkocht is aan een particuliere ondernemer. Overigens een ondernemer, die wat ons betreft buiten deze kwestie staat. Hij heeft zich immers eenvoudigweg als potentiële koper gemeld voor deze locatie. Eerder hebben wij ook al informatie opgevraagd bij woonstichting St. Joseph over het eerdere verkoopproces van de locatie Oranjelaan en dit leverde uiterst verontrustende informatie op, waarvan wij hopen dat u die kunt ontcrachten.

Verkoopprijs

Van St. Joseph hebben wij teruggehoord dat u 2,5 half jaar geleden met de woonstichting heeft onderhandeld. Dat gebeurde destijds onder de verantwoordelijkheid van toenmalig wethouder Ger van den Oetelaar. Wij hebben teruggehoord dat u destijds een financieel kader gebruikte dat uitgaat van een vraag(grond)prijs van € 80.000,= per te bouwen woning. Wij hebben begrepen dat u in die onderhandelingen heeft gesproken over het realiseren van maximaal 14 woningen op de locatie Oranjelaan, waardoor de vraagprijs derhalve in totaal neerkwam op € 1.120.000,=.

Een vraagprijs waar zowel een groot deel van de commerciële projectontwikkelaars als ook een sociale verhuurder als de woonstichting in de huidige tijd hun handen niet aan kunnen of willen branden. Voor de duidelijkheid: woonstichting St. Joseph rekent zelf grofweg gezegd met een gemiddelde grondprijs van € 60.000,= per sociale huurwoning.



De vraag is dan ook of Boxtel met dit beleid op gebied van de grondprijzen op de juiste weg zit, want met dit soort bedragen is het voor Boxtel dus kennelijk onmogelijk om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren.

Daarnaast hebben wij van u vernomen dat het pand Oranjelaan 11 uiteindelijk is verkocht aan de heer Van der Heijden, voor het bedrag van € 725.000,=. Daar zit dus een half miljoen tussen! Dat is nogal een verschil met het financiële kader dat kennelijk 2,5 jaar geleden in de onderhandelingen met St. Joseph op tafel lag.

Tussentijds overleg St. Joseph

Wij hebben tevens de vraag aan St. Joseph voorgelegd of er in de afgelopen anderhalf jaar, met het aantreden van het nieuwe college van B&W, nieuwe onderhandelingen met St. Joseph hebben plaatsgevonden over de aankoop van de locatie Oranjelaan 11. Tot onze grote verbazing blijkt dat niet zo te zijn. Wij hebben van St. Joseph teruggehoord dat er geen enkel officieel gesprek tussen portefeuillehouder wethouder Van der Zanden en Woonstichting St. Joseph over de verkoop van Oranjelaan 11 heeft plaatsgevonden.

Wanneer deze informatie juist is, lijkt ons deze kwestie wel erg schrijnend te worden en vinden wij de handelwijze van het college laakbaar. Het zou allereerst betekenen dat de raad ronduit gepasseerd wordt in de uitvoering van het woningbouwbeleid en beleid rondom het realiseren van betaalbare woningen in de kleine kernen. Daarnaast hebben coalitiepartijen zoals Balans (per brief d.d. 3 januari 2011) en Combinatie95 (per brieven d.d. 14 juni 2011 en 2 september 2011) zich in het verleden klip en klaar uitgesproken over woningbouw op de locatie Oranjelaan. Nu lijkt het er dus op dat hun eigen wethouders deze wens volledig naast zich neer hebben gelegd. Dat zou niet alleen een minachting betekenen van de gemeenteraad, maar ook van de eigen coalitiefracties.

Wij gaan ervan uit dat de informatie die wij via St. Joseph hebben opgevraagd klopt en hebben daarom de volgende aanvullende vragen aan het college:

Betreft Oranjelaan:

1. Klopt het dat er door het huidige college geen officiële onderhandelingen met St. Joseph over de aankoop van Oranjelaan 11 hebben plaatsgevonden?
2. Zo nee, waarom hebben die niet plaatsgevonden? Zeker gezien het vastgestelde woningbouwbeleid en beleid rondom het realiseren van woningen in de kleine kernen.
3. Zo ja, wanneer hebben die onderhandelingen dan plaatsgevonden en waarop zijn ze stuk gelopen?
4. Klopt het dat u 2,5 jaar geleden de strakke financiële kaders van € 80.000,= grondprijs per te bouwen woning hanteerde, waardoor de totaalprijs op € 1.120.000,= neer zou komen?
5. Klopt het dat de locatie recentelijk voor € 725.000,= is verkocht?
6. Zo ja, waar komt dan het grote prijsverschil vandaan?

7. Zijn er bij de verkoop van Oranjelaan 11 dit jaar andere financiële kaders gebruikt dan 2,5 jaar geleden, toen onder verantwoordelijkheid van wethouder Van den Oetelaar de onderhandelingen zijn gevoerd?
8. Zo ja, waarom is er dan niet eerst tussentijds overlegd met St. Joseph? Bij een verkoop prijs van € 725.000,= ligt de grondprijs per te bouwen sociale huurwoning immers op ongeveer € 52.000,=, een bedrag dat binnen de bandbreedte valt die St. Joseph voor een woning hanteert.

Betreft Woningbouwbeleid:

9. Wat is de stelregel die de gemeente voor de grondprijs hanteert bij de verkoop van gemeentegronden? Klopt het dat die uitgaat van € 80.000,= per woning?
10. Bent u met ons van mening dat een grondprijs van € 80.000,= per te realiseren woning, de doelstelling in het gemeentelijk woningbouwbeleid van het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen in de weg staat?
11. Welk bedrag heeft u als stelregel gebruikt bij de ontwikkeling van het Panthareiterrein?
12. Is de gevraagde grondprijs door de gemeente er de reden van dat er op het Panthareiterrein nu geen betaalbare (huur-)woningen worden gerealiseerd?
13. Bent u bereid voor de commissie Ruimtelijke Zaken een notitie voor te bereiden om de realisatie van het Boxtelse woningbouwbeleid te evalueren?

Wij zien uw beantwoording met grote belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Eric van den Broek
Fractievoorzitter SP