

Zaaknummer : 1216956
Onderwerp : Woningbouw in Geesteren, plan Florijn
Verzonden : 18 maart 2025

Geachte leden van de raad,

Er moeten snel woningen gebouwd worden in Geesteren. Een grote bijdrage aan de woningbouw in Geesteren is het plan 'Florijn'. Deze ontwikkeling kost inmiddels enkele jaren en heeft al vele ambtelijke uren gekost. Het college heeft altijd constructief meegewerkt.

Een nogal gekleurde opening, vinden wij. Met de laatste zin klopt het college zichzelf op de borst én 'veegt meteen haar straatje schoon'. Niet zo chique. Wij zouden het college in deze niet direct 'constructief' willen noemen; wij ervaren eerder traagheid, misgunnen, blijven hangen in oude retoriek en framing en weinig actieve goede wil om het probleem van Geesteren echt op te lossen. Alle ambtelijke uren alleen tellen en de kwantiteit benoemen lijkt niet zo zinvol. Waren het ook rendementsvolle en productieve uren? Is het bijvoorbeeld nodig om bij elke vergadering met de projectontwikkelaar en Geesterens Belang met 3 ambtenaren aanwezig te zijn?

Dit doen wij binnen de door u gestelde grenzen, bijvoorbeeld de door de gemeenteraad op 7 maart 2023 vastgestelde regionale woonagenda en binnen landelijke regelgeving zoals de Omgevingswet. Helaas worden wij geconfronteerd met het herhaaldelijk terugtrekken van principeverzoeken door de ontwikkelaar. In december 2024 hebben we het inmiddels 3e principe verzoek van de initiatiefnemer ontvangen. Het blijven wijzigen van deze verzoeken, en het daardoor steeds opnieuw moeten beoordelen (door de gemeente maar ook door mede-overheden) draagt niet bij aan de snelheid van het project.

Ook dit tweede deel ervaren wij als vanuit een éézijdig perspectief ingekleurd. De vertraging zou uitsluitend liggen bij de initiatiefnemer en -dus- niet bij de gemeente ... Onze ervaring is anders. Twee zaken als voorbeeld:

a. afgesproken was dat de gemeente kort volgend op het principebesluit van juli 2023 een concept vaststellingsovereenkomst zou aanleveren. Tot op heden is dat niet gebeurd.

b. tussen mei en oktober 2024 hebben alle BOPA-onderzoeken + de concept motivering in een gemeente-la gelegen: wel aangeleverd, niet aan verder gewerkt.

In deze raadsbrief wordt opeens ook het eerste verzoek uit 2021 weer van stal gehaald ... Dat station zijn we reeds lang gepasseerd. 'Oude koeien'. Er was nooit overeenstemming.

Wij hechten aan het snel bouwen in Geesteren volgens uw vastgestelde programmering: minimaal 28% sociale huurwoningen en 30% betaalbare koopwoningen.

Steeds veranderen de 'regels' of eisen t.a.v. woningmix en betaalbaarheidsgrenzen bijvoorbeeld. Dus wanneer er dan eindelijk overeenstemming is bereikt over een plan en de uitvoering loopt daarna ook maar iets vertraging op, dan voldoet het plan -door veranderde 'regels' of afspraken- toch opeens weer niet. Terug bij af!

Vanuit de initiatiefnemer en vertegenwoordigers is aangegeven niet te willen voldoen aan het aandeel sociale huur, vanwege het in deze categorie niet kunnen selecteren van nieuwe inwoners van Geesteren.

Er is een lijst van 100+ personen die potentieel willen kopen in plan Florijn. Plm. 30% daarvan zijn jongere Geesterse starters. Zij willen kopen. Er bestaat een dringende wens om de woningen in plan Florijn vooral aan te kunnen bieden aan Geesternaren, in alle segmenten. Al meer dan twee school-generaties jongeren (15 jaar) heeft ooit de kans gehad om een betaalbare woning in Geesteren te kunnen kopen. Daarin zou plan Florijn juist moeten voorzien.

ProWonen kan toewijzen binnen de grenzen van de Achterhoekbrede corporatieregels over woningtoewijzing. Toewijzing roept in de praktijk eigenlijk geen problemen op. Wij organiseren een gesprek tussen ProWonen, de initiatiefnemer en ons om de mogelijkheden en eventuele zorgen te bespreken.

In de afgelopen periode zijn er door enkele leden uit uw raad vragen gesteld over de ontwikkeling van woningbouw in de kern Geesteren. Op uw verzoek brengen we u met deze raadsbrief op de hoogte van verdere ontwikkelingen van dit project. Het is niet gebruikelijk om over woningbouwinitiatieven of principeverzoeken openlijk te communiceren zolang daarover geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. In deze situatie maken wij hiervoor een uitzondering gelet op het belang van dit omvangrijke nieuwbouwplan voor Geesteren.

1 e en 2e principe-verzoek Het eerste principeverzoek is ontvangen in 2021. Op 25 januari 2022 heeft het college medewerking toegezegd aan dit verzoek van aanvrager voor 29 woningen. De voorwaarden hadden betrekking op de soort woningen en de financiële condities waarvoor deze woningen aangeboden moesten worden.

Eind 2022 is door initiatiefnemer een tweede principe-verzoek ingediend waarbij het aantal woningen, waarvoor medewerking werd gevraagd, toenam tot 44. Het college heeft na samenspraak met Geesterens Belang (GB) en initiatiefnemer op 26 juli 2023 aangegeven akkoord te gaan met het (onder voorwaarden) realiseren van 29 woningen in de 1e fase van het plan en het op termijn meewerken aan het ontwikkelen van fase 2. Dit laatste zou kunnen door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Het college heeft tot op heden dus nog geen besluit genomen over de inhoud van het woningbouwprogramma voor fase 2 qua aantallen, woningtype of prijsklasse. De nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking trad, voorzagt echter niet meer in een wijzigingsbevoegdheid (zie beantwoording schriftelijke vragen 6 december 2024).

Indiening 3e principe-verzoek door aanvrager

Op 11 december 2024 is een derde verzoek ingediend bij ons college. Er wordt nu uitgegaan van 44 woningen binnen één ruimtelijke procedure (BOPA), uitgevoerd in aansluitende fases. De ontwikkelaar zoekt zekerheid en wil voorkomen dat voor fase 1 en 2 een afzonderlijk planologisch traject noodzakelijk is.

Dit is dus precies hetzelfde verzoek, waar het college in juli 2023 reeds akkoord op heeft gegeven, alleen nu binnen de gewijzigde wetgeving. Flauw om te suggereren dat het meer is dan dat.

In aanvullende brieven van 7 januari 2025 en 19 februari 2025 heeft de ontwikkelaar Constabel informatie verstrekt over het type woningen en de prijscategorieën. Er is tevens verzocht om te mogen afwijken van de door de gemeenteraad vastgestelde programmering. De aanvrager wil in plaats van 12 sociale huurwoningen door ProWonen, 8 goedkope koopwoningen en 4 goedkope huurwoningen realiseren. Aanvrager wil hiermee bereiken dat er alleen gebouwd wordt voor de Geesterense jongeren en starters en wil voorkomen dat sociale huur de instroom van buitenaf bevordert.

Overleg

Gedurende de afgelopen periode hebben er tussen de ambtelijke organisatie, aanvrager en Geesterens Belang meerdere gesprekken plaatsgevonden. Van de kant van de gemeente is steeds benadrukt dat het inmiddels 3e verzoek moet worden beoordeeld in het kader van de huidige wet- en regelgeving en regionale afspraken. Daarbij beoordelen wij met name de programmering in fase 2 en laten we fase 1 zoveel als mogelijk ongewijzigd om verdere vertraging te voorkomen. Het uitgangspunt is dat het totale programma in fase 1 en 2 moet voldoen aan de door u vastgestelde programmering.

Een legitieme denkrichting zou kunnen zijn dat fase 1 feitelijk was goedgekeurd op 26 juli 2023 en dat er nu nog besloten moet worden over 15 additionele woningen in fase 2. Dat aantal ligt ver onder de 20; m.a.w. daar hoeft het college de Regionale Woonagenda helemaal niet te volgen!

Los daarvan:

a). de Regionale Woonagenda is een regionaal uitgangspunt waarbij het expliciet niet verplicht is om op project niveau de programmering uit te voeren. M.a.w. B&W kan daar zelfstandig van af wijken. Zeker als daarvoor voldoende aanleiding is (denk aan: überhaupt woningbouw in Geesteren mogelijk maken door opheffing van de industriecirkel; Geesteren is geen 'standaard dossier'.)

b). Intussen in de hele regio duidelijk dat er in de kleine kernen veel minder behoefte is aan sociale huurwoningen, maar juist aan goedkope koopwoningen.

Wij stellen als eis dat in het totale plan 12 sociale huurwoningen door Prowonen opgenomen worden.

Prowonen is daartoe ook bereid, dat hebben wij nagevraagd. In fase 1 leidt dat tot 4 sociale huurwoningen en fase 2 leidt tot 8 sociale huurwoningen. Dit kan bereikt worden door de door initiatiefnemer voorgestelde 6 twee-onder-één kapwoningen en de 2 vrijstaande woningen te wijzigen naar 4 twee-onder-één kapwoningen en 3 vrijstaande. Zoals hierboven vermeld wil de initiatiefnemer geen sociale huur realiseren. Ook worden in de laatste brief juist méér vrijstaande vrije sector woningen toegevoegd ten koste van twee-onder-één kapwoningen.

Aandachtspunten

Het principe-verzoek zal zo spoedig mogelijk met een ambtelijk advies worden voorgelegd aan het college. Daarbij worden de volgende aandachtspunten in de bestuurlijke afweging betrokken:

Fasering

Er moet gebouwd worden in Geesteren. Daarom is het college bereid om alle 44 woningen in één keer te beoordelen, in plaats van in fases.

Anders geformuleerd. Er moet gebouwd worden in Geesteren. Zo niet, dan verdwijnt de school, verdwijnen de jonge gezinnen, holt het verenigingsleven uit. Er is een mooi, gedegen, gewogen plan, wat ten tijde van het collegebesluit van juli 2023 voldeed aan alle voorwaarden. De vertraging daarna is zeker niet aan initiatiefnemer (alleen) te wijten. Het ontbreken van een realiseringsovereenkomst en de implicaties van de omgevingswet zijn vooral oorzaken. Dit initiatief nu negatief beoordelen puur omdat het niet precies zou voldoen aan de Regionale Woonagenda (die in juli 2023 nog niet voorhanden was) is een zeer onverstandige keuze. Immers, bouwen in Geesteren is niet zo vanzelfsprekend als in andere kleine kernen. Geen van die andere kernen heeft een industriecirkel pal over het dorp liggen waardoor de locatie Florijn moet worden 'opgelost'. In overeenstemming. Niet per decreet. Geen van die andere kleine kernen heeft ook al 15 jaar geen woningbouw. Het college zou eerst en bovenal moeten hechten aan het -in goed overleg- definitief en snel oplossen van dit probleem. Alleen dan kan er (ook andere) woningbouw plaatsvinden in Geesteren.

Betaalbaarheid en prijsgrenzen

Wij houden vast aan de door de gemeenteraad vastgestelde prijscategorieën voor projecten vanaf 20 woningen. Op basis van de Regionale Woonagenda is er in plannen vanaf 20 woningen een gedifferentieerd programma in huur- en koopwoningen nodig. De ervaring leert dat dit in kleinere plannen om verschillende redenen (financieel, stedenbouwkundig) niet altijd lukt. Juist in plannen met meer volume bestaan hiervoor doorgaans wel mogelijkheden. Het verzoek van de ontwikkelaar om de sociale huur dan maar elders in de gemeente te zoeken komt neer op het doorschuiven van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van deze doelgroep, waar ook inwoners van Geesteren onder vallen, naar derden. In heel Berkelland wonen mensen met verschillende inkomens en is behoefte aan sociale huurwoningen, Geesteren is daarop geen uitzondering. Bovendien willen wij geen precedent scheppen naar andere lopende Berkellandse initiatieven.

Voor onderbouwing van een mogelijk precedent, zie hierboven.

Overigens hechten wij er ook aan om op te merken dat het aandeel betaalbaar (dat wil zeggen sociale huur, middenhuur en koop tot € 355.000 VON, prijspeil 2024) in het gehele plan wel voldoet aan de door u vastgestelde kaders en regionale Woondeal. Van de 44 woningen zijn 30 woningen (68%) in deze categorie geprogrammeerd. De afwijking van het woningbouwprogramma ten opzichte van de volkshuisvestelijke kaders betreft dus vooral het aandeel sociale huur.

Dit het dus. Geen acht sociale huurwoningen, maar wel acht sociale koopwoningen. Hoe moeilijk kan het zijn?

In de bijlage is een vergelijking opgenomen van de woningbouwprogramma's die afgelopen periode aan de orde zijn geweest. Ook zijn als afzonderlijke bijlagen de volgende brieven van Constabel toegevoegd: het 3e principeverzoek, de toelichting op het woningbouwprogramma en de motivatie om af te wijken.

Tot slot

Er is sprake van een lopende discussie met de initiatiefnemer, hierin is de initiatiefnemer op verschillende punten tegemoet gekomen. Het belangrijkste onderdeel is hierin de zekerheid die geboden wordt door beide fases in één keer te beoordelen. Nadat de initiatiefnemer het plan heeft aangepast op het door de gemeenteraad vastgestelde programma, kunnen we de effecten van dit programma op andere ruimtelijke aspecten beoordelen. Uiteindelijk zullen we de afspraken over het aantal en type woningen, de fasering en overige wederzijdse rechten en plichten ten aanzien van de openbare inrichting van het gebied vastleggen in een realiseringsovereenkomst. Het derde principeverzoek betekent helaas op zichzelf vertraging. Daar hebben wij de initiatiefnemer van tevoren ook op gewezen.

Alhoewel het afgeven van een vergunning op basis van een BOPA procedure de bevoegdheid is van het college, hebben we, gezien de getoonde belangstelling van de raad en de informatiepositie van individuele

raadsleden in het lopende proces, in deze specifieke situatie toch gemeend uw raad als geheel te informeren over de voortgang in dit woningbouwplan en de afwegingen die het college hierbij moet maken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,
drs. J. Jonker

de burgemeester,
drs. J.H.A. van Oostrum