

Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 72806-2026

Technische vraag aan team: Migratieopgaven

Onderwerp: Volgorde en voortgang flexwoninglocaties in Maashorst

Op 2 september 2026 heeft Gewoon VVD Maashorst technische vragen ingediend over de gebiedsontwikkelingen Boekelsedijk in Uden, Repelakker in Zeeland en Moleneind/Molenaarstraat in Schaijk. Die vragen gaan onder meer over de financiële haalbaarheid, de betrokken woningcorporaties en de planning. Lokaal Maashorst vraagt aanvullend om feitelijk inzicht in de grondslag van de gehanteerde volgorde, de actuele planning, de inzet van ambtelijke capaciteit en de mogelijkheden om de locaties parallel voort te zetten.

Tijdens de commissievergadering Samenleving en Bestuur op 17 april 2025 heeft wethouder Van Lankvelt het volgende gezegd: "Zeeland en Schaijk? Ja, de prioriteit ligt bij Boekelsedijk. Wanneer Zeeland en Schaijk dan opgepakt kan worden, zal met name toch liggen aan een stukje beschikbaarheid van capaciteit. En die zal zich in eerste instantie ook richten op de Boekelsedijk. Maar het zijn wel dezelfde groep mensen die ook die andere stappen moeten gaan zetten, dus dat zal successievelijk erachteraan komen. Maar een einddatum hebben wij in ieder geval zo op dit moment nog niet scherp." Zie hiervoor

https://channel.royalcast.com/maashorst/#!/maashorst/20250417_1, vanaf 2:43:45.

In hetzelfde fragment heeft wethouder Van Lankvelt toegezegd met een prognose of tijdlijn te komen. Voor zover bij Lokaal Maashorst bekend, is deze nog niet met de raad gedeeld.

We hebben hierover de volgende technische vragen:

1. Is de toegezegde prognose of tijdlijn inmiddels opgesteld? Zo ja, wanneer is deze vastgesteld of gedeeld en waar is deze te raadplegen? Zo nee, wat is de actuele stand van zaken en wanneer wordt de prognose of tijdlijn verwacht? Graag ontvangen wij het antwoord afzonderlijk voor Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat.

De prioritering is daarmee op 17 april 2025 met de commissie besproken. Niet duidelijk is of aan deze werkwijze een afzonderlijk besluit of een andere vastgelegde afweging ten grondslag ligt.

2. Betrof de mededeling van de wethouder op 17 april 2025 een al genomen bestuurlijk of ambtelijk besluit, of beschreef zij de destijds gehanteerde werkwijze? Wanneer, door wie en binnen welk mandaat is de volgorde bepaald? Graag ontvangen wij een verwijzing naar de onderliggende besluiten, opdrachten, memo's of andere documenten, inclusief datum en zaaknummer.
3. Welke concrete werkzaamheden verricht de ambtelijke organisatie momenteel voor de ontwikkeling van de Boekelsedijk, waaronder het vinden en contracteren van een nieuwe ontwikkelende partij? Kunt u per activiteit indicatief aangeven welke ambtelijke capaciteit hiermee is gemoeid, sinds wanneer deze inzet plaatsvindt en welke inzet voor de komende drie maanden wordt voorzien?

4. Welke ambtelijke capaciteit is momenteel beschikbaar voor de beoordeling en begeleiding van nieuwe woningbouwinitiatieven die passen binnen de afspraken uit de woondeal of volledig uit sociale woningbouw bestaan? Welke criteria worden gebruikt om deze initiatieven te prioriteren en hoe zijn deze criteria toegepast op Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat?
5. Welke concrete afspraken over versnelling en sociale woningbouw uit de woondeal zijn van toepassing op Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat? Hoe zijn deze afspraken verwerkt in de planning en prioritering per locatie?
6. Welke mogelijkheden zijn onderzocht om de planvorming, participatie, haalbaarheidsonderzoeken, afspraken met woningcorporaties of marktpartijen en ruimtelijke procedures voor de drie locaties parallel uit te voeren? Kunt u per onderzochte mogelijkheid aangeven wat de uitkomst was en waarom deze wel of niet uitvoerbaar werd geacht?
7. Kunt u voor Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat afzonderlijk en in tabelvorm de stand per datum van beantwoording aangeven: de huidige projectfase; reeds verrichte werkzaamheden; de datum en status van het laatst genomen besluit; nog te nemen besluiten en het bevoegde orgaan; betrokken uitvoeringspartners; belangrijkste afhankelijkheden en risico's; de eerstvolgende mijlpalen met streefdata; en de verwachte start van de bouw en beschikbaarheid van de eerste woningen? Als een datum nog niet kan worden gegeven, ontvangen wij graag de reden en het moment waarop hierover naar verwachting wel duidelijkheid bestaat.
8. Wat is nodig om Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat parallel aan de Boekelsedijk voort te zetten? Kunt u daarbij onderscheiden wat binnen de huidige capaciteit en middelen mogelijk is, welke aanvullende capaciteit, middelen, opdrachten, besluiten of afspraken nodig zijn en wat daarvan het geraamde effect is op de eerstvolgende mijlpalen, de start van de bouw en de beschikbaarheid van de eerste woningen?

Ondertekening:

Datum indiening	:	7-9-2026
Fractie	:	Lokaal Maashorst
Naam indiener	:	Christa van de Langenberg
Einddatum	:	17-9-2026
iBabs ID nr.	:	297

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan team: Migratieopgaven

Datum: 17-9-2026

Vraag 1:

Is de toegezegde prognose of tijdlijn inmiddels opgesteld? Zo ja, wanneer is deze vastgesteld of gedeeld en waar is deze te raadplegen? Zo nee, wat is de actuele stand van zaken en wanneer wordt de prognose of tijdlijn verwacht? Graag ontvangen wij het antwoord afzonderlijk voor Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat.

Antwoord 1:

Vooraf: wij gaan ervan uit dat de vragen betrekking hebben op de Molenaarstraat in Schaijk en niet op het Moleneind in Uden.

Er is geen afzonderlijke prognose of tijdlijn als zelfstandig document vastgesteld of aan de raad aangeboden. De voortgang en fasering zijn gedeeld via de nieuwsbrieven over de woon- en opvanglocaties (onder meer die van 2 februari 2026 en 18 juni 2026) en via de raadsinformatiebrieven. Met deze beantwoording geven wij de prognose die op dit moment beschikbaar is; de tabel in de bijlage bij vraag 7 bevat het beeld per locatie.

Repelakker (Zeeland): de ontwikkelmogelijkheden worden samen met woningcorporatie Mooiland onderzocht. Streven is om eind 2026 een stedenbouwkundige schets als basis voor de planologische onderzoeken te hebben. De grove planning gaat uit van start woningbouw in Q3/Q4 2027 en oplevering in Q1 2028; deze planning blijft ambitieus en het is nog niet zeker of deze haalbaar is.

Molenaarstraat (Schaijk): samen met Mooiland en Jonkergouw wordt een integraal plan verkend voor zowel de achterblijflocaatie van Jonkergouw als de huisvestingsopgave op de gemeentelijke gronden. Ook hier streven we ernaar eind 2026 een stedenbouwkundige schets te hebben. De grove planning gaat uit van oplevering van de eerste woningen in Q1 2028; ook dat is nog niet zeker.

Vraag 2:

Betrof de mededeling van de wethouder op 17 april 2025 een al genomen bestuurlijk of ambtelijk besluit, of beschreef zij de destijds gehanteerde werkwijze? Wanneer, door wie en binnen welk mandaat is de volgorde bepaald? Graag ontvangen wij een verwijzing naar de onderliggende besluiten, opdrachten, memo's of andere documenten, inclusief datum en zaaknummer.

Antwoord 2:

De mededeling van 17 april 2025 beschreef de destijds gehanteerde werkwijze die vanaf het moment van locatiekeuze in maart 2024 steeds gecommuniceerd is. Het betreft de prioritering die het college heeft aangebracht en is gericht op het realiseren van doorlopende opvang voor de asielzoekers die nu in het Van der Valk Hotel worden opgevangen. Die opvang loopt af en de realisatie van de opvanglocatie aan de Boekelsedijk moet leiden tot continuïteit qua opvang. Die urgentie is vanaf het begin het uitgangspunt geweest en is bij de locatiekeuze in mei 2025 ook zo aan de raad toegelicht. De flexwoningen aan de Boekelsedijk volgen daar direct op. Beschikbare ambtelijke capaciteit is bij

het tempo van de drie ontwikkelingen een meewegende factor, maar niet de grondslag van de volgorde.

De gehanteerde werkwijze is onder andere herleidbaar uit de volgende stukken:

- het raadsbesluit over de locatiekeuze van de drie woon- en opvanglocaties van mei 2025 (zaaknummer: 14455-2025);
- het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en woningcorporatie Mooiland van 28 november 2025, waarin de intentie is uitgesproken eerst op de Repelakker in Zeeland en vervolgens op de Molenaarstraat in Schaijk 50 tot 75 flexwoningen te realiseren (zaaknummer: 65440-2025);
- de raadsinformatiebrief van 17 juli 2026 over de vertraging van de opvanglocatie en het niet sluitend krijgen van de business case voor de flexwoningontwikkeling aan de Boekelsedijk (zaaknummer: 58070-2026).

Vraag 3:

Welke concrete werkzaamheden verricht de ambtelijke organisatie momenteel voor de ontwikkeling van de Boekelsedijk, waaronder het vinden en contracteren van een nieuwe ontwikkelende partij? Kunt u per activiteit indicatief aangeven welke ambtelijke capaciteit hiermee is gemoeid, sinds wanneer deze inzet plaatsvindt en welke inzet voor de komende drie maanden wordt voorzien?

Antwoord 3:

De inzet is nu gericht op het vinden en contracteren van een nieuwe ontwikkelende partij. De marktverkenning is in augustus 2026 afgerond: er is een concept offerte-uitvraag opgesteld en met drie marktpartijen besproken. In september 2026 wordt de feedback verwerkt, worden de definitieve uitvraagstukken opgesteld en wordt inkoop- en aanbestedingsadvies ingewonnen. Parallel beoordelen wij het voorstel dat Area begin september 2026 met een andere partner uitwerkt.

Het streven is de offerte-uitvraag in oktober 2026 te publiceren; daarna zijn grofweg vier tot vijf maanden nodig tot definitieve gunning. Voor september tot en met november 2026 bestaat de inzet uit het afronden en publiceren van de uitvraag, de beoordeling van het initiatief van Area en de voorbereiding van de gunning.

De benodigde ambtelijke capaciteit wordt ingezet vanuit de vaste of flexibele bezetting van de gemeente. Daar waar ambtelijke capaciteit een knelpunt is in de voortgang, wordt hierop bijgestuurd door college en ambtelijke organisatie.

Vraag 4:

Welke ambtelijke capaciteit is momenteel beschikbaar voor de beoordeling en begeleiding van nieuwe woningbouwinitiatieven die passen binnen de afspraken uit de woondeal of volledig uit sociale woningbouw bestaan? Welke criteria worden gebruikt om deze initiatieven te prioriteren en hoe zijn deze criteria toegepast op Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat?

Antwoord 4:

De benodigde ambtelijke capaciteit wordt ingezet vanuit de vaste of flexibele bezetting van de gemeente. Daar waar ambtelijke capaciteit een knelpunt is in de voortgang, wordt hierop bijgestuurd door college en ambtelijke organisatie.

Bij de prioritering wegen wij de urgentie van de opgave, de aansluiting op de lokale woningbehoefte per kern, de samenhang met bredere gebiedsontwikkelingen, de investeringsruimte van de

betrokken woningcorporatie, de beschikbaarheid van een netaansluiting en de haalbaarheid van een sluitende business case binnen het uitgangspunt van budgetneutraliteit.

Toegepast op Repelakker en Molenaarstraat betekent dit het volgende. De grootste urgentie lag en ligt bij doorlopende opvang aan de Boekelsedijk; de flexwoningen daar volgen daar direct op. Beide andere locaties maken deel uit van bredere gebiedsontwikkelingen en bevinden zich daarom in een voorfase. Daarnaast heeft Mooiland aangegeven de drie flexwoningprojecten (Repelakker in Zeeland, de voormalige gemeentewerf in Schaijk en de Molenaarstraat in Schaijk) niet gelijktijdig te kunnen financieren. In het bestuurlijk overleg van 28 november 2025 is daarom de intentie uitgesproken eerst op de Repelakker en vervolgens op de Molenaarstraat 50 tot 75 flexwoningen te realiseren. Bij de Molenaarstraat waren eerst procesafspraken met Jonkergouw en Mooiland nodig, omdat de onderlinge afhankelijkheden in dat gebied groot zijn. Ambtelijke capaciteit is bij deze fasering een van de factoren, maar niet dé bepalende factor.

Vraag 5:

Welke concrete afspraken over versnelling en sociale woningbouw uit de woondeal zijn van toepassing op Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat? Hoe zijn deze afspraken verwerkt in de planning en prioritering per locatie?

Antwoord 5:

De regionale Woondeal Noordoost-Brabant bevat afspraken over het versnellen van de woningbouw en het realiseren van een betaalbare woningvoorraad op het gemeentelijk woningbouwprogrammaniveau. Deze afspraken kunnen niet één op één worden neergelegd op de verschillende ontwikkellocaties. De Woondeal biedt het regionale kader waarbinnen de gemeente haar bijdrage aan de woningbouwopgave realiseert. De vertaling naar concrete ontwikkellocaties vraagt om maatwerk. Voor Boekelsedijk, Repelakker en Molenaarstraat betekent dit dat de regionale afspraken niet automatisch leiden tot eenzelfde woningbouwprogramma of prioriteit per locatie.

Vraag 6:

Welke mogelijkheden zijn onderzocht om de planvorming, participatie, haalbaarheidsonderzoeken, afspraken met woningcorporaties of marktpartijen en ruimtelijke procedures voor de drie locaties parallel uit te voeren? Kunt u per onderzochte mogelijkheid aangeven wat de uitkomst was en waarom deze wel of niet uitvoerbaar werd geacht?

Antwoord 6:

Er wordt tegelijkertijd aan de ontwikkeling van de verschillende locaties gewerkt, maar niet op alle onderdelen tegelijk en in dezelfde fase.

Wat parallel loopt: de ambtelijke voorbereiding van de drie locaties. Sinds het bestuurlijk overleg van 28 november 2025 werken projectleiders van de gemeente samen met de gebiedsregisseur en assetmanager van Mooiland aan Repelakker en Molenaarstraat, terwijl aan de Boekelsedijk de marktvraag loopt. Ook de participatietrajecten voor beide locaties zullen naast elkaar worden voorbereid.

Wat niet parallel kan: gelijktijdige financiering van de drie flexwoningprojecten door Mooiland, omdat de beschikbare investeringsruimte dat niet toelaat, en het gelijktijdig doorlopen van de ruimtelijke procedures, omdat een planologische procedure pas kan starten als een stedenbouwkundige schets en de daarop gebaseerde onderzoeken beschikbaar zijn. Streven is om die schetsen eind 2026 gereed te hebben.

Wat nog in onderzoek is: de verdeling van de woningen over Repelakker en Molenaarstraat, en aan de Molenaarstraat de keuze tussen permanente bouw en flexwoningen binnen een integrale gebiedsontwikkeling met Jonkergouw en Mooiland. Permanente bouw vereenvoudigt daar de financiële haalbaarheid. Als permanente bouw niet veel langzamer is, is dit een alternatief dat serieus afgewogen moet worden.

Vraag 7:

Kunt u voor Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat afzonderlijk en in tabelvorm de stand per datum van beantwoording aangeven: de huidige projectfase; reeds verrichte werkzaamheden; de datum en status van het laatst genomen besluit; nog te nemen besluiten en het bevoegde orgaan; betrokken uitvoeringspartners; belangrijkste afhankelijkheden en risico's; de eerstvolgende mijlpalen met streefdata; en de verwachte start van de bouw en beschikbaarheid van de eerste woningen? Als een datum nog niet kan worden gegeven, ontvangen wij graag de reden en het moment waarop hierover naar verwachting wel duidelijkheid bestaat.

Antwoord 7:

Zie tabel in de bijlage van deze beantwoording, waarin de informatie uit eerdere beantwoording van technische vragen, beantwoording van de huidige technische vragen en raadsinformatie op een rijtje is gezet.

Vraag 8:

Wat is nodig om Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat parallel aan de Boekelsedijk voort te zetten? Kunt u daarbij onderscheiden wat binnen de huidige capaciteit en middelen mogelijk is, welke aanvullende capaciteit, middelen, opdrachten, besluiten of afspraken nodig zijn en wat daarvan het geraamde effect is op de eerstvolgende mijlpalen, de start van de bouw en de beschikbaarheid van de eerste woningen?

Antwoord 8:

Repelakker en Molenaarstraat worden op dit moment al parallel aan de Boekelsedijk voorbereid. Voor beide locaties wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige schets, aan de haalbaarheidstoets en aan afspraken met Mooiland en, voor de Molenaarstraat, met Jonkergouw. Dat past binnen de huidige capaciteit en middelen.

Voor verdere versnelling is aanvullend nodig:

- investeringsruimte bij de woningcorporatie: Mooiland kan de drie flexwoningprojecten niet gelijktijdig financieren. Zonder aanvullende investeringsruimte, een andere financieringsconstructie of een aanvullende gemeentelijke bijdrage blijft de fasering Repelakker en daarna Molenaarstraat noodzakelijk;
- een oplossing voor de netcapaciteit: De projecten worden als prioritair project bij Enexis aangemeld en er wordt gezocht voor de netcongestie.
- besluitvorming over permanente bouw dan wel flexwoningen aan de Molenaarstraat, inclusief het woningaantal;
- een financieel sluitende business case per locatie en een overeenkomst met de woningcorporatie over realisatie, beheer en onderhoud;
- aanvullende ambtelijke capaciteit: indien ambtelijke capaciteit binnen de gemeente de beperkende factor wordt om snelheid te realiseren, zal hierop een afweging worden gemaakt tussen college en ambtelijke organisatie. Daarbij is het van belang op te merken dat collega's uit diverse disciplines nodig zijn en dat projecten niet 'stand alone' bemenst kunnen worden maar

juist de inbreng van vaste collega's op de verschillende vakgebieden van belang is om tot succesvolle resultaten te komen.

Geraamd effect: bepalend zijn de netcapaciteit, de business case en de investeringsruimte van de corporatie. Aanvullende ambtelijke capaciteit helpt daarbij wel, maar is op zichzelf niet voldoende om de start van de bouw of de oplevering te vervroegen. De grove planning blijft daarmee zoals in de antwoorden op o.a. vraag 7 aangegeven. Het niet tijdig beschikbaar komen van een netaansluiting of een sluitende business case kan deze data verder naar achteren schuiven.

Bijlage bij antwoord 7 - stand van zaken per locatie (peildatum: September 2026)

Onderdeel	Boekelsedijk (Uden)	Repelakker (Zeeland)	Molenaarstraat (Schaijk)
Huidige projectfase	Markttuitvraag voor ontwikkeling en eigendom van de flexwoningen en verkenning alternatief voorstel Area.	Voorfase: onderzoek ontwikkelmogelijkheden binnen bredere gebiedsontwikkeling	Voorfase: verkenning integrale gebiedsontwikkeling
Reeds verrichte werkzaamheden	Verkenning met Area afgerond; concept offerte-uitvraag opgesteld en met drie marktpartijen besproken; marktverkenning augustus 2026 afgerond; inkoop- en aanbestedingsadvies loopt	Ambtelijke voorbereiding met Mooiland opgestart; eerste grove schetsen gemaakt; haalbaarheid wordt getoetst; afspraken over verdeling taken en verantwoordelijkheden gemaakt; onderzoek ontsluiting en nutsvoorzieningen	Procesafspraken met Jonkergouw en Mooiland gemaakt; verkenning scenario permanente bouw versus flexwoningen; Mooiland aangesloten bij de gesprekken
Laatst genomen besluit	Collegebespreking over de business case: gemeentelijke bijdrage niet mogelijk binnen budgetneutraliteit; raadsinformatiebrief 17 juli 2026	Bestuurlijk overleg gemeente-Mooiland 28 november 2025: intentie 50 tot 75 flexwoningen, eerst Repelakker	Bestuurlijk overleg gemeente-Mooiland 28 november 2025: intentie 50 tot 75 flexwoningen, na Repelakker
Nog te nemen besluiten en bevoegd orgaan	Publicatie offerte-uitvraag en gunningsbesluit (college); besluit over vervolglocatie na tien jaar (college)	Vaststellen stedenbouwkundige schets en business case (college); planologisch besluit (raad); omgevingsvergunning bouwen (college)	Keuze permanente bouw of flexwoningen en woningaantal (college); planologisch besluit (raad); omgevingsvergunning bouwen (college)
Betrokken uitvoeringspartners	Marktpartijen via offerte-uitvraag; Area (mogelijk rol in verhuur en beheer, en Area werkt begin september 2026 een nieuw voorstel met een partner uit); COA voor de opvanglocatie	Woningcorporatie Mooiland; Enexis	Woningcorporatie Mooiland; Jonkergouw; Enexis

Onderdeel	Boeksedijk (Uden)	Repelakker (Zeeland)	Molenaarstraat (Schaijk)
Belangrijkste afhankelijkheden en risico's	Haalbare business case bij een exploitatietermijn van tien jaar; garantie op een vervolglocatie; uitkomst aanbesteding; netcapaciteit	Geen stroomnet aanwezig waarop direct kan worden aangesloten; investeringsruimte Mooiland; ontsluiting en nutsvoorzieningen; sluitende business case; uitkomsten onderzoeken en mogelijke zienswijzen, bezwaren of beroepen	Onderlinge afhankelijkheden in het gebied; investeringsruimte Mooiland; dichtheid van 250 bewoners op gemeentelijke grond past niet bij het dorpse karakter, aantallen worden mogelijk lager; netcapaciteit; sluitende business case
Eerstvolgende mijlpalen met streefdata	Publicatie offerte-uitvraag oktober 2026; definitieve gunning vier tot vijf maanden daarna	Stedenbouwkundige schets eind 2026; daarna planologische procedure en onderzoeken	Stedenbouwkundige schets eind 2026; daarna planologische procedure en onderzoeken
Verwachte start bouw	Volgt uit de planning die de gegunde partij aanlevert; nog niet te geven	Streven Q3/Q4 2027 (grove planning, nog niet zeker)	Nog niet te geven; volgt uit de integrale gebiedsontwikkeling
Beschikbaarheid eerste woningen	Nog niet te geven; duidelijkheid wordt verwacht na gunning (voorzien in het eerste kwartaal van 2027)	Q1 2028 (grove planning, nog niet zeker)	Q1 2028 (grove planning, nog niet zeker)