

Technische vraag

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

Zaaknummer: 72826-2026

Technische vraag aan team: Migratieopgaven

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Boekelsedijk in Uden, Repelakker in Zeeland en Moleneind/Molenaarstraat in Schaijk

In [de raadsinformatiebrief van 17 juli 2026](#) heeft het college de raad laten weten dat woningcorporatie Area zich heeft teruggetrokken uit de ontwikkeling van de woningen aan de Boekelsedijk. Volgens Area blijkt realisatie onder de huidige uitgangspunten financieel niet haalbaar. Het college heeft aangegeven op zoek te gaan naar een nieuwe ontwikkelaar. Gewoon VVD Maashorst heeft hierover een bespreknotitie opgesteld voor de vergadering van de commissie Ruimte, Economie en Financiën van 24 september 2026. Daarin gaat het ook over de gebiedsontwikkeling aan de Repelakker in Zeeland en Moleneind/Molenaarstraat in Schaijk. De beantwoording van onderstaande vragen kan als feitelijke basis dienen voor de politieke bespreking van de bespreknotitie in de raadscommissie. We het verzoeken daarom om onderstaande vragen vóór de commissievergadering van 24 september te beantwoorden.

Financiële haalbaarheid Boekelsedijk

1. Op welk moment was voor het eerst bekend geworden dat de realisatie van de woningbouw aan de Boekelsedijk onder de bestaande uitgangspunten financieel mogelijk niet haalbaar zou zijn?
2. Wanneer en op welke wijze heeft Area dit voor het eerst kenbaar gemaakt en welke gesprekken hebben hierover vervolgens plaatsgevonden?

Terugtrekken Area

3. Welke concrete redenen heeft Area gegeven voor het terugtrekken uit de woningbouwontwikkeling aan de Boekelsedijk?
4. Welke financiële, programmatische of andere uitgangspunten bleken volgens Area niet haalbaar?

Nieuwe ontwikkelaar Boekelsedijk

5. Welke stappen zijn inmiddels gezet om een andere ontwikkelaar voor de woningbouw aan de Boekelsedijk te vinden? Welke planning hoort hierbij?
6. Is het uitgangspunt daarbij dat de woningbouw onder dezelfde voorwaarden, woningaantallen, doelgroepen en exploitatieduur wordt gerealiseerd als oorspronkelijk voorzien? Zo nee, welke wijzigingen worden op dit moment onderzocht?

Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat

7. Wat is de actuele stand van zaken van de woningbouwontwikkeling op de locaties Repelakker in Zeeland en Moleneind/Molenaarstraat in Schaijk?

8. Welke gesprekken zijn hierover inmiddels sinds het bestuurlijk overleg van 28 november 2025 gevoerd met woningcorporatie Mooiland en wat is daarvan de uitkomst?
9. Zijn er op deze twee locaties op dit moment financiële, ruimtelijke, technische of andere omstandigheden die gevolgen kunnen hebben voor de oorspronkelijke uitgangspunten, planning of haalbaarheid? Zo ja, welke?

Netcongestie

10. Wat is de actuele stand van zaken rondom netcongestie voor de locaties Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat?
11. Heeft netcongestie op dit moment gevolgen voor de planning of uitvoerbaarheid van één of meerdere van deze ontwikkelingen? Zo ja, welke gevolgen en voor welke locatie(s)?

Actuele planning

12. Kan voor elk van de drie locaties afzonderlijk (dus per locatie) aangegeven worden:
 - wat de actuele planning is;
 - wanneer naar verwachting met de woningbouw kan worden gestart;
 - wanneer de woningen naar verwachting kunnen worden opgeleverd;
 - welke belangrijke tussenliggende mijlpalen nog moeten worden bereikt; en
 - welke risico's op dit moment van invloed kunnen zijn op deze planning?

Wijzigingen oorspronkelijke uitgangspunten

13. Zijn voor één of meerdere van de drie locaties op dit moment wijzigingen van de oorspronkelijk aan de raad voorgelegde uitgangspunten voorzien of in onderzoek, bijvoorbeeld ten aanzien van woningaantallen, doelgroepen, exploitatieduur/instandhoudingstermijn, financiële uitgangspunten of planologische randvoorwaarden? Zo ja, kan per locatie aangegeven worden om welke mogelijke wijzigingen het gaat?

Ondertekening:

Datum indiening	:	2-9-2026
Fractie	:	Gewoon VVD Maashorst
Naam indiener	:	Maarten Prinssen
Einddatum	:	12-9-2026
iBabs ID nr.	:	295

Antwoord op technische vraag

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

Technische vraag aan team: migratie

Datum: 17-9-2026

Financiële haalbaarheid Boekelsedijk

1. Op welk moment was voor het eerst bekend geworden dat de realisatie van de woningbouw aan de Boekelsedijk onder de bestaande uitgangspunten financieel mogelijk niet haalbaar zou zijn?

Antwoord:

Van begin af aan was duidelijk dat de business case voor het realiseren van tijdelijke woningen voor een periode van 10 jaar aan de Boekelsedijk erg uitdagend was.

2. Wanneer en op welke wijze heeft Area dit voor het eerst kenbaar gemaakt en welke gesprekken hebben hierover vervolgens plaatsgevonden?

Antwoord:

Dit is zowel ambtelijk als bestuurlijk steeds onderwerp van gesprek geweest, vanaf het moment van de locatiekeuze. En er is steeds vanuit gemeente en Area gezocht naar creatieve oplossingen om toch tot een sluitende businesscase te komen. In bestuurlijke overleggen is besproken of de bijdrage die vanuit de gemeente nodig is om voor Area tot een sluitende business case te komen binnen het uitgangspunt van budgetneutraliteit mogelijk is. Dat was niet het geval.

Terugtrekken Area

3. Welke concrete redenen heeft Area gegeven voor het terugtrekken uit de woningbouwontwikkeling aan de Boekelsedijk?

Antwoord:

Area heeft met partners een voorstel uitgewerkt waarbij zij binnen de gestelde uitgangspunten van de gemeente blijven. Daarbij resteert voor Area een tekort op de business case (bovenop de acceptabele onrendabele top). Het college heeft besproken of dat tekort door de gemeente gedragen kan worden maar dat is niet mogelijk binnen het uitgangspunt van budgetneutraliteit. Dat is eind juni 2025 bestuurlijk besproken tussen Area en de gemeente. Area heeft toegezegd als daar behoefte aan is een rol in de verhuur en het beheer van de woningen te kunnen spelen, maar geen eigenaar van de woningen te kunnen worden.

De samenwerking met Area op dit dossier is intensief en constructief. Dat blijkt ook uit het gegeven dat Area nu (september 2026) toch nog een poging doet om met een andere

partner tot een project met een haalbare business case te komen. Op het moment van schrijven van dit antwoord, kunnen Area en de gemeente nog niet inschatten of dit gaat lukken.

4. Welke financiële, programmatische of andere uitgangspunten bleken volgens Area niet haalbaar?

Antwoord:

Dit gaat over de totale combinatie van uitgangspunten waarbij het belangrijkste punt zit op de korte exploitatietermijn van 10 jaar op de eerste locatie en de gewenste budgetneutraliteit. De gemeente is bereid een vervolgllocatie te garanderen, maar kan nog niet aangeven welke locatie dit is.

Nieuwe ontwikkelaar Boekelsedijk

5. Welke stappen zijn inmiddels gezet om een andere ontwikkelaar voor de woningbouw aan de Boekelsedijk te vinden? Welke planning hoort hierbij?

Antwoord:

Er is een concept offerte-uitvraag gemaakt en deze is met 3 marktpartijen besproken.

Feedback uit deze gesprekken wordt nu verwerkt.

Parallel wordt inkoop- en aanbestedingsadvies op de offerte-uitvraag ingewonnen. Streven is de offerte-uitvraag in oktober 2026 te publiceren.

Eveneens wordt gelijktijdig verkend of het voorstel dat Area met een partner aan het uitwerken is, tot een haalbaar project leidt en daarmee alsnog in een samenwerking tussen de gemeente en Area deze woningen gerealiseerd kunnen worden.

6. Is het uitgangspunt daarbij dat de woningbouw onder dezelfde voorwaarden, woningaantallen, doelgroepen en exploitatieduur wordt gerealiseerd als oorspronkelijk voorzien? Zo nee, welke wijzigingen worden op dit moment onderzocht?

Antwoord:

Ja, waarbij de garantie op een vervolgllocatie een belangrijke sleutel is.

Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat

7. Wat is de actuele stand van zaken van de woningbouwontwikkeling op de locaties Repelakker in Zeeland en Moleneind/Molenaarstraat in Schaijk?

Antwoord:

We hebben steeds benadrukt dat het belang van alle drie de ontwikkelingen belangrijk zijn, maar dat de grootste urgentie ligt bij het realiseren van doorlopende opvang aan de Boekelsedijk. De ontwikkeling van flexwoningen aan de Boekelsedijk realiseren we zo snel mogelijk daarna.

De ontwikkeling van flexwoningen aan de Repelakker in Zeeland en de Molenaarstraat in Schaijk maken onderdeel uit van bredere gebiedsontwikkelingen. De afstemming op de andere ontwikkelingen in die gebieden loopt nu. Dat betekent dat deze projecten meer in een voorfase zitten.

Repelakker: Momenteel onderzoeken we samen met woningcorporatie Mooiland de ontwikkelmogelijkheden van flexwoningen in Repelakker. Belangrijk aandachtspunt voor de aangewezen locatie is de ontsluiting en de benodigde nutsvoorzieningen. We verwachten aan het einde van dit jaar een stedenbouwkundige schets die als basis dient voor de planologische onderzoeken. Parallel daaraan wordt gezocht naar een oplossing voor netcongestie gedurende de periode van 10 jaar.

Molenaarstraat: We gaan ervan uit dat de vragen om de Molenaarstraat in Schaijk gaan en niet Moleneind Uden. We onderzoeken samen met Mooiland en Jonkergouw de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een integraal plan waarin zowel de woningbouwontwikkeling op de achterblijflootatie van Jonkergouw als de migratie-en huisvestingsopgave voor urgente woningzoekenden op de gemeentelijke gronden worden meegenomen. We verwachten aan het einde van dit jaar een stedenbouwkundige schets die als basis dient voor de planologische procedure en onderzoeken.

8. Welke gesprekken zijn hierover inmiddels sinds het bestuurlijk overleg van 28 november 2025 gevoerd met woningcorporatie Mooiland en wat is daarvan de uitkomst?

Antwoord:

Tijdens het genoemde bestuurlijk overleg is de intentie uitgesproken eerst op de Repelakker in Zeeland en vervolgens op de Molenaarstraat in Schaijk 50 tot 75 flexwoningen te realiseren. Vervolgens is bestuurlijk tijdens reguliere afspraken tussen Mooiland en de gemeente over deze opgave gesproken en is ambtelijk de voorbereiding van deze projecten opgestart. Dat betekent dat ambtenaren van gemeente Maashorst (o.a. projectleiders) met collega's van Mooiland (gebiedsregisseur, assetmanager) verder aan de opgaves werken. Voor de Repelakker heeft dit onder andere geleid tot een aantal grove schetsen waarvan de haalbaarheid nu getoetst wordt en tot afspraken over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. De gesprekken in het kader van de Molenaarstraat in Schaijk zijn iets later opgestart. Daar zijn nu procesafspraken gemaakt om samen met Jonkergouw en Mooiland integraal naar de gebiedsontwikkeling te kijken. Gezien de ligging van het gemeentelijk perceel zijn de onderlinge afhankelijkheden groot en is het verstandig om dit gezamenlijk op te pakken. Mooiland is inmiddels aangesloten bij de gesprekken over de Molenaarstraat vanwege de verkenning van het scenario permanente bouw versus flexwoningen. In een eerder stadium heeft Mooiland aangegeven, gelet op de beschikbare investeringsruimte, niet alle drie de flexwoningprojecten (Repelakker in Zeeland, voormalige

gemeentewerf en Molenaarstraat in Schaijk) tegelijk te kunnen financieren. Het scenario 'permanente bouw' voor de Molenaarstraat verbetert de financiële haalbaarheid.

9. Zijn er op deze twee locaties op dit moment financiële, ruimtelijke, technische of andere omstandigheden die gevolgen kunnen hebben voor de oorspronkelijke uitgangspunten, planning of haalbaarheid? Zo ja, welke?

Antwoord:

Voor beide locaties geldt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de planning en financiële haalbaarheid. Maar er zijn nu geen nieuwe omstandigheden ten opzichte van de locatiekeuze die tot concrete risico's leiden. Wel is het zo dat de netcongestie voor alle ontwikkelingen in gemeente Maashorst (en vele andere gemeenten) grote uitdagingen met zich meebrengt. Zie ook het antwoord op de volgende vraag.

Ten aanzien van de Molenaarstraat in Schaijk wordt nu verkend of -gezien de samenhang in dat gebied- het realiseren van flexwoningen op die locatie wel degelijk (veel) sneller is dan het realiseren van permanente woningen. Daarnaast is in de gesprekken met omwonenden na de locatiekeuze en tijdens de verdere verdieping op deze ontwikkeling duidelijk geworden dat het aantal van 250 bewoners op de gemeentelijke gronden tot een dichtheid leidt die kan wringen met het dorpse karakter. Dit is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van de plannen en kan tot andere aantallen woningen of een andere verdeling in het gebied leiden.

Netcongestie

10. Wat is de actuele stand van zaken rondom netcongestie voor de locaties Boekelsedijk, Repelakker en Moleneind/Molenaarstraat?

Antwoord:

Repelakker: hier is geen stroomnet aanwezig waar direct op aangesloten kan worden. Het project wordt op de prioriteringslijst geplaatst én in het project zal gezocht worden naar creatieve oplossingen. Die zijn nu nog niet bekend.

Molenaarstraat: Hier is in de omgeving een stroomaansluiting aanwezig waarvan wordt onderzocht of en hoe deze voor de flexwoningen kan worden ingezet.

11. Heeft netcongestie op dit moment gevolgen voor de planning of uitvoerbaarheid van één of meerdere van deze ontwikkelingen? Zo ja, welke gevolgen en voor welke locatie(s)?

Antwoord:

Voor alle locaties geldt dat het op dit moment te vroeg is om concreet te benoemen of, en zo ja welke, gevolgen netcongestie heeft voor de planning. Zeker is wel dat netcongestie de

projecten extra uitdagend maakt. De drie ontwikkelingen worden wel opgenomen door gemeente en door de corporaties als prioritaire projecten in het overzicht ten behoeve van Enexis.

Actuele planning

12. Kan voor elk van de drie locaties afzonderlijk (dus per locatie) aangegeven worden:

- wat de actuele planning is;
- wanneer naar verwachting met de woningbouw kan worden gestart;
- wanneer de woningen naar verwachting kunnen worden opgeleverd;
- welke belangrijke tussenliggende mijlpalen nog moeten worden bereikt; en
- welke risico's op dit moment van invloed kunnen zijn op deze planning?

Antwoord:

Boekelsedijk: zie ook het antwoord op vraag 3, 5 en 6. De marktverkenning is in augustus afgerond. In september worden de stukken ten behoeve van de offerte-uitvraag gemaakt. Parallel wordt het nieuwe initiatief van Area met een andere partij beoordeeld. Vanaf oktober zijn 4 tot 5 maanden nodig om tot definitieve gunning te komen. Partijen wordt ook gevraagd een realistische maar strakke planning aan te leveren voor het proces vanaf gunning. Uitgangspunt is nog steeds realisatie van de eerste woningen in 2027.

Repelakker: De grove planning gaat nu uit van start woningbouw Q3/Q4 2027 en oplevering woningen Q1 2028. Het is nog niet zeker of dit haalbaar is. Daartussen liggen als belangrijke mijlpalen het realiseren van een financieel sluitende businesscase, een overeenkomst met woningcorporatie voor realisatie, beheer en onderhoud gedurende 10 jaar en het doorlopen en afronden van de planologische procedure (woningbouwtitel) en van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Molenaarstraat: De grove planning gaat nu uit van oplevering van de eerste woningen Q1 2028. Het is nog niet zeker of dit haalbaar is. Daartussen liggen als belangrijke mijlpalen het komen tot een integrale gebiedsontwikkeling in samenspraak met Jonkergouw en Mooiland, het realiseren van een financieel sluitende businesscase en het doorlopen en afronden van de planologische procedure (woningbouwtitel) en van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Voor ieder van de drie ontwikkelingen gelden de reguliere risico's bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties (zoals de uitkomsten van de diverse benodigde onderzoeken en mogelijke zienswijzen, bezwaren en/of beroepen in de ruimtelijke procedure). Ook is er een risico dat er niet tijdig een financieel haalbare businesscase wordt vastgesteld. We nemen de lessen van de ene locatie op dit vlak dan ook mee in de ontwikkeling van de andere

locaties. Het vinden van een haalbare oplossing ten aanzien van de netcongestie is voor iedere ruimtelijke ontwikkeling (dus ook deze drie) een risico.

Wijzigingen oorspronkelijke uitgangspunten

13. Zijn voor één of meerdere van de drie locaties op dit moment wijzigingen van de oorspronkelijk aan de raad voorgelegde uitgangspunten voorzien of in onderzoek, bijvoorbeeld ten aanzien van woningaantallen, doelgroepen, exploitatieduur/instandhoudingstermijn, financiële uitgangspunten of planologische randvoorwaarden? Zo ja, kan per locatie aangegeven worden om welke mogelijke wijzigingen het gaat?

Antwoord:

Alleen voor de Molenaarstraat worden voor nu mogelijk wijzigingen voorzien. Een mogelijke wijziging die nu concreet wordt verkend, is de afweging of -gezien de samenhang in het gebied bij de Molenaarstraat in Schaijk- het realiseren van permanente woningen ongeveer even snel kan, als het realiseren van flexwoningen. Daarnaast is in de gesprekken met omwonenden na de locatiekeuze en tijdens de verdere verdieping op deze ontwikkeling duidelijk geworden dat het aantal van 250 bewoners op de gemeentelijke gronden tot een dichtheid leidt die niet past bij het dorpse karakter. Waarschijnlijk worden de aantallen bewoners in de uitwerking van de plannen daardoor lager. Indien dit aan de orde is, informeren we de raad.