

Technische vraag

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

Zaaknummer: 104647-2025

Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling

Onderwerp: Openen grondexploitatie De Scheenen in Reek

Wij willen dat De Scheenen betaalbare woningen oplevert voor onze inwoners. Daarbij moeten woningzoekenden een eerlijke kans krijgen, moet zorgvuldig worden omgegaan met gemeenschapsgeld en moet duidelijk zijn wie de financiële risico's draagt.

Het voorstel gaat uit van een selectie die uitsluitend openstaat voor CPO-partijen en van een gemeentelijk tekort. Voordat wij hierover besluiten, willen wij weten of andere ontwikkelaars dezelfde woningen tegen betere voorwaarden kunnen realiseren. Ook willen wij voorkomen dat toekomstige bewoners of de gemeente bij financiële problemen met onverwachte kosten of onafgebouwde woningen achterblijven.

Daarom stellen wij de volgende vragen:

Vraag 1: Heeft de gemeente eerder aan ontwikkelaars gevraagd of zij De Scheenen willen realiseren?

Zo ja, met welke voorwaarden en uitkomst? Op grond waarvan is besloten voor te stellen alleen een tender te houden waaraan CPOs kunnen deelnemen en geen andere marktpartijen? Welke kaders worden hier gevolgd wat maakt dit deze ontwikkeling mogelijk is (uitgiftebeleid, grondbeleid, woonbeleid, etc). En wie is hiertoe bevoegd?

Vraag 2: Kan de tender worden opengesteld voor zowel CPO-partijen als andere ontwikkelaars, met dezelfde eisen aan betaalbaarheid, doelgroep en kwaliteit?

Zijn er al afspraken of toezeggingen die dit belemmeren?

Vraag 3: Kan het plan zonder gemeentelijk tekort worden uitgevoerd, met behoud van de beoogde betaalbare woningen?

Welke mogelijkheden bieden een open tender, hogere grondopbrengsten of lagere kosten? Graag ook verklaren waarom het voorstel circa € 260.000 verlies noemt en de financiële bijlage andere bedragen vermeldt. Kosten verschuiven naar een ander gemeentelijk budget beschouwen wij niet als een besparing.

Vraag 4: Wie bepaalt welke woningzoekenden een woning krijgen: de gemeente of de geselecteerde CPO-partij?

Welke regels gelden, hebben bestaande leden of initiatiefnemers voorrang en kan de gemeente de toewijzing zelf organiseren via openbare inschrijving en onafhankelijke loting?

Vraag 5: Wie draagt welke financiële risico's?

Graag aangeven wie betaalt bij kostenoverschrijdingen, vertraging, het afhaken van deelnemers of het faillissement van een betrokken partij, en of deze kosten bij bewoners of de gemeente terecht kunnen komen.

Vraag 6: Hoe wordt vooraf gecontroleerd of de geselecteerde partij het project financieel kan voltooien?

Welke eisen gelden voor financiële draagkracht, financiering en garanties om te voorkomen dat de bouw stilvalt en er geen geld meer is om de woningen af te maken?

Vraag 7: Welke bescherming krijgen toekomstige bewoners en hoe worden zij daarover geïnformeerd voordat zij zich financieel vastleggen?

Geldt een waarborgregeling of vergelijkbare garantie voor afbouw en gebreken? Zo niet, welke bescherming is er dan, welke kosten kunnen nog boven op de afgesproken prijs komen en hoe wordt de betaalbaarheid bewaakt?

Ondertekening:

Datum indiening	:	17-9-2026
Fractie	:	Lokaal Maashorst
Naam indiener	:	Christa van de Langenberg
Einddatum	:	26-9-2026
iBabs ID nr.	:	314

Antwoord op technische vraag

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

Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling

Datum: 23-9-2026

Vraag 1:

Heeft de gemeente eerder aan ontwikkelaars gevraagd of zij De Scheenen willen realiseren?

Zo ja, met welke voorwaarden en uitkomst? Op grond waarvan is besloten voor te stellen alleen een tender te houden waaraan CPO's kunnen deelnemen en geen andere marktpartijen? Welke kaders worden hier gevolgd wat maakt dit deze ontwikkeling mogelijk is (uitgiftebeleid, grondbeleid, woonbeleid, etc). En wie is hiertoe bevoegd?

Antwoord 1:

De gemeente heeft geen uitvraag gedaan bij ontwikkelaars. Vanuit het vorige samenwerkingsakkoord is ingezet op het stimuleren van bewonersinitiatieven. Het DorpsOntwikkelPlan (DOP Reek) heeft als bewonersinitiatief verzocht om de gronden uit te geven in de vorm van een CPO. Dit initiatief sluit aan op het samenwerkingsakkoord.

Vraag 2:

Kan de tender worden opengesteld voor zowel CPO-partijen als andere ontwikkelaars, met dezelfde eisen aan betaalbaarheid, doelgroep en kwaliteit?

Zijn er al afspraken of toezeggingen die dit belemmeren?

Antwoord 2:

De tender wordt uitsluitend opengesteld voor CPO-partijen, het College heeft dit op 15 september jl. besloten.

Vraag 3:

Kan het plan zonder gemeentelijk tekort worden uitgevoerd, met behoud van de beoogde betaalbare woningen?

Welke mogelijkheden bieden een open tender, hogere grondopbrengsten of lagere kosten? Graag ook verklaren waarom het voorstel circa € 260.000 verlies noemt en de financiële bijlage andere bedragen vermeldt. Kosten verschuiven naar een ander gemeentelijk budget beschouwen wij niet als een besparing.

Antwoord 3:

De gemeente onderschrijft het uitgangspunt dat het plan bij voorkeur binnen een sluitende grondexploitatie wordt gerealiseerd, zonder dat een gemeentelijk tekort ontstaat en zonder afbreuk te doen aan het beoogde aandeel betaalbare woningen. Het plan heeft een tekort vanwege de bijdrage in de verplaatsing van de

tennislocatie naar Sport en Spel Reek, de te maken kosten in het plan, de aanleg van de openbare ruimte en het woningbouwprogramma dat wordt toegepast. Bij een open tender met dezelfde te hanteren criteria voor het woningbouwprogramma en de kwaliteitseisen zal de uitkomst niet veel afwijken van de huidige opzet. De te maken investeringen zullen naar verwachting gelijk blijven.

Vraag 4:

Wie bepaalt welke woningzoekenden een woning krijgen: de gemeente of de geselecteerde CPO-partij?

Welke regels gelden, hebben bestaande leden of initiatiefnemers voorrang en kan de gemeente de toewijzing zelf organiseren via openbare inschrijving en onafhankelijke loting?

Antwoord 4:

De gemeente zal de CPO-partij selecteren op basis van nog vast te stellen criteria. De geselecteerde CPO bepaalt aan wie van de kandidaten op hun kandidatenlijst een woning wordt toegewezen. De gemeente heeft hierin geen rol.

Vraag 5:

Wie draagt welke financiële risico's?

Graag aangeven wie betaalt bij kostenoverschrijdingen, vertraging, het afhaken van deelnemers of het faillissement van een betrokken partij, en of deze kosten bij bewoners of de gemeente terecht kunnen komen.

Antwoord 5:

De gemeente verkoopt de bouwgrond aan de CPO-partij die de koop van deze gronden op het moment van juridische levering betaalt. Na levering komen de risico's voor rekening van de CPO. Er zijn geen andere risico's dan bij reguliere grondverkoop aan particulieren.

Vraag 6:

Hoe wordt vooraf gecontroleerd of de geselecteerde partij het project financieel kan voltooien?

Welke eisen gelden voor financiële draagkracht, financiering en garanties om te voorkomen dat de bouw stilvalt en er geen geld meer is om de woningen af te maken?

Antwoord 6:

In de tender op te nemen selectiecriteria wordt gevraagd om de financiële haalbaarheid van de betreffende CPO te onderbouwen.

Vraag 7:

Welke bescherming krijgen toekomstige bewoners en hoe worden zij daarover geïnformeerd voordat zij zich financieel vastleggen?

Geldt een waarborgregeling of vergelijkbare garantie voor afbouw en gebreken? Zo niet, welke bescherming is er dan, welke kosten kunnen nog boven op de afgesproken prijs komen en hoe wordt de betaalbaarheid bewaakt?

Antwoord 7:

Bij de uitgifte van de gronden aan een CPO ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de woningen primair bij de CPO-partij en de door haar gecontracteerde partijen. De gemeente is grondeigenaar/verkoper en is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouw of voor de individuele financierbaarheid van de woningen.