

Inspreken van Dorpsraad Boekelo op 26-11-2024 bij Stadsdeel Commissie West vergadering.

Geachte leden van de Stadsdeelcommissie West.

In 2022 heeft de Gemeenteraad de Woonvisie Boekelo aangenomen als leidraad voor de inbreidings- en uitbreidingsplannen in Boekelo.

Tijdens de Stadsdeelcommissie vergadering van 20-6-2023 heeft stadsdeelwethouder Vedder aangegeven dat 'Bij de invulling van specifieke inbreidingslocaties of transformaties van leegstaande panden, het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo, waarbij de focus ligt op starters en senioren, leidend is voor wat betreft de uitgangspunten en randvoorwaarden'. Verder heeft de wethouder toen gezegd dat 'Met de dorpsraad is afgesproken om informatie op te halen bij bewoners om inzicht te krijgen in welk woningbouwprogramma concreet in de behoefte gaat voorzien'.

Tijdens de Stadsdeelcommissie vergadering van 21-11-2023 heeft u uitgesproken er vertrouwen in te hebben dat de Dorpsraad toeziet op de realisatie van het woningbouwprogramma met betaalbare woningen voor starters en senioren.

Vanavond spreken wij in omdat blijkt dat de transformatie van de voormalige gymzaal in Boekelo naar woningen absoluut niet voldoet aan de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren. De tendervoorwaarden en het ruimtelijke handelingskader zijn zodanig dat de woningprijs richting 400.000 euro zal gaan. Uit informatie die de Dorpsraad, zoals afgesproken met de wethouder, bij inwoners heeft opgehaald en gedeeld met de gemeente blijkt dat dit niet betaalbaar is voor de doelgroep 1-2 persoonshuishoudens, voornamelijk starters en senioren, met beperkte financiële middelen waarvoor de locatie van de gymzaal uitermate geschikt is.

Ondanks de inspanningen van de Dorpsraad in het vaststellen van de concrete woonbehoefte, heeft de Dorpsraad pas recent het definitieve ruimtelijke handelingskader ontvangen. En de tendercriteria, die in het gunningsproces dominant zijn, zijn nooit aan de Dorpsraad voorgelegd.

Om wel te komen tot betaalbare woningen, die aansluiten bij de Boekelose woonbehoefte, adviseert de Dorpsraad de gunningscriteria en voorwaarden aan te passen zodat:

- Er ook meer dan 5 wooneenheden mogelijk zijn.
- De biedingsprijs niet dominant is in de tender beoordeling
- Betaalbaarheid en verhuurmogelijkheden als criteria worden meegenomen
- De minimale biedingsprijs wordt verlaagd, deze is nu €325.000 ex. BTW voor 588 vierkante meter, bijna € 670 per vierkante meter

Hiermee wordt:

- De ontwikkelaar uitgedaagd de gymzaal te transformeren naar meer dan 5 woningen/appartementen.
- De ontwikkelaar gestimuleerd om met creatieve oplossingen te komen om betaalbare woningen te realiseren.

In het gemeenteblad van 18-11-24 is de 'openbare verkoopprocedure' aangekondigd. Hierin staat dat de biedingsprocedure start op 2-12-24.

Overigens strekken deze opmerkingen veel verder.

Bij veel aan te besteden projecten dient betaalbaarheid een voorwaarde te zijn. De grondprijs en het kavel- en woonoppervlak zijn daarbij belangrijke factoren en moet daar waar mogelijk naar beneden worden bijgesteld, zeker indien het bezit van de gemeente betreft. Bij tenders voor ontwikkelaars/bouwers is het opnemen van een maximale prijs voor de te realiseren woningen een manier om die betaalbaarheid te garanderen. Een betrekkelijk eenvoudige aanpak met een groot resultaat. Ons voorstel is dat het grondbedrijf en de betrokken diensten opdracht krijgen om vanuit dit uitgangspunt te werken. Een opgave om in de Gemeenteraad te bespreken.

Verzoek

De Dorpsraad Boekelo verzoekt de Stadsdeelcommissie West en de Stadsdeelwethouder de tendervoorwaarden voor de 'Openbare verkoopprocedure, voor marktpartijen: verkoop gymzaal Diamantstraat 4 in Boekelo voor de transformatie naar 5 loftwoningen' voor 2-12-24 aan te passen of uit te stellen totdat deze zijn aangepast. De minimale biedingsprijs moet verlaagd en de tendervoorwaarden moeten de geïnteresseerde partijen stimuleren woningen te realiseren die betaalbaar zijn voor starters en senioren met beperkte financiële middelen. Zodat Jan Modaal kansen krijgt zich in Boekelo te vestigen!