

## Schriftelijke vragen ontwikkeling woningen aan de Ruwenbergstraat-Duifhuisstraat Sint-Michielsgestel

Op 9 februari 2021 heeft het college van Sint-Michielsgestel positief besloten om de anterieure exploitatieovereenkomst *'Woningbouw Ruwenbergstraat-Duifhuisstraat Sint-Michielsgestel'* te ondertekenen. Deze anterieure overeenkomst betrof de realisatie van 4 goedkope koopwoningen, 2 levensloopbestendige patiowoningen en 5 appartementen. Voor de vier goedkope rijwoningen is een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht die sinds februari jl. onherroepelijk is.

GroenLinks/PvdA Sint-Michielsgestel is benaderd door kopers van laatstgenoemde woningen. De vier goedkope koopwoningen zouden zijn verkocht voor een bedrag van €215.000 (mét parkeerplaatsen €235.000). Maar de ontwikkelaar *'By Brekel'* heeft aangegeven de woningen niet meer te willen bouwen voor dit bedrag. Één van de voorstellen gedaan door *'By Brekel'* aan de kopers is om de woningen 'casco op te leveren'. Waarbij casco, volgens *'By Brekel'*, het volgende betekent: geen ramen, geen kozijnen, geen trap, geen kabels, en zonder het leidingwerk en andere verschillende installaties. Een andere optie zou zijn om een aanvullend bedrag van €84.000 te betalen waarbij de woning casco+ opgeleverd zou worden (waarbij niet bekend is wat *'By Brekel'* verstaat onder casco+). De kopers van de woningen zien de kosten om de woningen bewoonbaar te maken zo oplopen tot ver boven de 3 ton, zelfs wel richting de 4 ton. Daarbij hebben bewoners het gevoel zwaar onder druk gezet te worden door de ontwikkelaar om akkoord te gaan. Door dit verhaal is er bij ons een aantal vragen gerezen:

1. Is het college van Sint-Michielsgestel op de hoogte van bovenstaande situatie?
2. Zijn er in de anterieure exploitatieovereenkomst of andere overeenkomsten met *'By Brekel'* afspraken gemaakt over (1) de prijs en over (2) de opleverstatus van de woningen (zo ook de 4 goedkope koopwoningen in kwestie)?
  - 2.1. Zo ja (1); welke verkoopprijs is afgesproken?
  - 2.2. Zo ja (2); in welke staat moet de ontwikkelaar de woningen opleveren?
  - 2.3. Zo ja (1 en/of 2); is het college bereid (en het met ons eens dat) de ontwikkelaar aan deze afspraken gehouden dient te worden?
  - 2.4. Zo nee (1): welk instrumentarium kan en is het college bereid in te zetten om alsnog een betaalbare prijs voor de kopers te garanderen?
  - 2.5. Zo nee (2): welk instrumentarium kan en is het college bereid in te zetten om alsnog een tot in de redelijkheid afgewerkt huis opgeleverd te krijgen?
3. Deelt het college de opvatting dat casco in de basis betekent dat de bouwer alles oplevert exclusief de afgewerkte wanden, gestucte plafonds en een keuken en sanitair, maar op zijn minst de ruwbouw verzorgt? Dit betekent dat het huis wind- en waterdicht wordt opgeleverd, het geraamte van het huis staat, inclusief ramen mét glas, deuren en dakpannen.
  - 3.1. Deelt het college dat de casco definitie van *'By Brekel'* (dus) niet opgaat?
4. Wat kan het college doen (c.q. welke maatregelen kunnen genomen worden) om een situatie zoals deze in de toekomst te voorkomen?

Wij zien de beantwoording graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Adriaan van der Maarel  
De fractie GroenLinks/PvdA Sint-Michielsgestel