

Memo

Datum: 20 februari 2018

Betreft: Woningbouwprogramma 2018-2023

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Aan: Gemeenteraad

- Inleiding

In onze memo van 6 februari 2018, welke gevoegd is bij het raadsvoorstel inzake het Woningbouwprogramma 2018-2023, hebben wij u toegezegd dat wij u over een tweetal zaken nader zouden informeren.

- Bewonersbijeenkomsten herziening Bestemmingsplan Dorp

Op 8 februari 2018 zijn de bewonersbijeenkomsten gehouden ten behoeve van het opstellen van een kadernota voor de herziening van het bestemmingsplan Dorp. Tijdens bijeenkomsten is in het kader van het thema “Permanent Wonen” gesproken over “veranderplekken, inbreiding en uitbreiding”. De grote lijn in de gesprekken was:

- Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem
- Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste
- Daarnaast is er i.v.m. de leefbaarheid specifiek de wens om gezinnen te kunnen huisvesten
- Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst
- Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding.

De inbreidings- en uitbreidingslocaties waren overigens algemeen bekend.

Conclusie:

- De urgentie van goedkope huur- en koopwoningen wordt onderschreven;
- Er bestaat in het algemeen een voorkeur voor inbreiding;
- Tijdens de bewonersbijeenkomsten hebben de deelnemers slechts sporadisch gesproken over de uitbreidingslocaties. Een voorkeur voor een van de uitbreidingslocaties is hierbij niet uitgesproken.

Kanttekening:

De uitkomst van de bewonersbijeenkomst geeft geen antwoord op de aanwezige spanning tussen de urgentie en de beschikbaarheid van een locatie op korte termijn. Het levert het volgende dilemma op:

- Bij de keuze om de urgentie op korte termijn aan te pakken, dan is het noodzakelijk om een uitbreidingslocatie te gebruiken.
- Bij de keuze voor een inbreidingslocatie, dan wordt de urgentie pas op de lange termijn aangepakt.

- **Grondverwerving locatie Oost**

Op 15 februari 2018 is gesproken met de pachter van de grond, waarop de locatie Oost is geprojecteerd. Door de pachter werd duidelijk aangegeven dat ingeval de gemeente/provincie (voor wat betreft de busremise en de woningbouw) duidelijk aangeeft de locatie Oost te willen ontwikkelen, hij dan positief zal meewerken aan een oplossing. Aangezien de pachter nu beschikt over een eeuwigdurend pachtcontract, is er sprake van een compensatie voor de pachter. De compensatie zal daarom uitgewerkt moeten worden.

Na het gesprek met de pachter is er contact opgenomen met het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB). Door het RVB is aangegeven dat zij in principe bereid zijn om de benodigde grond over te doen aan de gemeente. In deze behoort het ook tot de mogelijkheden dat de grond met behoud van de rechten van de pachter wordt overgedragen. Dit kan omdat gemeenten te boek staan als "betrouwbare verpachter".

Ten aanzien van de factor tijd heeft het RVB aangegeven dat een en ander na de zomer mogelijk afgerond zou kunnen zijn.

Wat er nodig is om een en ander in gang te zetten is een verzoek van de gemeente aan het RVB waarin wordt aangegeven om welke gronden het gaat en met welk doel/bestemming. Dan kan het RVB een afstotingsbesluit voorbereiden. Het RVB zal dit uiteraard ook met de pachter afstemmen.

Conclusie:

- Op basis van de gevoerde gesprekken kan geconcludeerd worden dat zowel de pachter als het RVB bereid zijn om mee te werken aan de ontwikkeling van locatie Oost.

Kanttekening:

Het vorenstaande betekent dat er een positieve houding is bij alle betrokkenen. Er is echter nog geen duidelijkheid op basis waarvan de planning in het Woningbouwprogramma 2018-2023 bijgesteld kan worden. Dit kan pas als er duidelijkheid is over de compensatie voor de pachter en overeenstemming over de aankoop met het RVB.

In een volgende stap kan de compensatie met de pachter en de aankoop van het RVB uitgewerkt worden. Na afronding van deze stap zijn de financiële consequenties van de aankoop in beeld en kan er een grondexploitatie opgezet worden. Op basis van de grondexploitatie is er duidelijkheid in hoeverre de ontwikkeling van de locatie Oost financieel haalbaar is.

- **Uitbreiding locatie Zuid**

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel over het Woningbouwprogramma 2018-2023 is de vrees uitgesproken dat een uitbreiding op de locatie Zuid met alleen sociale huurwoningen zal kunnen leiden tot een “pukkel” aan het dorp. In bijgevoegde schets kunt u zien dat een uitbreiding op de locatie Zuid zodanig kan worden vorm gegeven dat de uitbreiding organisch aansluit op de al bestaande bebouwing.

- **Voorstel**

Gelet op het vorenstaande en gelet op de urgentie om op korte termijn sociale huurwoningen te realiseren stellen wij uw raad voor om:

1. de voorbereidingen voor de ontwikkeling van de locatie Zuid, gericht op de bouw van 10 tot 15 sociale huurwoningen, tegelijk met de locatie Oost te starten.

Hierdoor kan de bouw van de sociale huurwoningen via de locatie Zuid in ieder geval veilig gesteld worden. Mocht blijken dat de ontwikkeling van de locatie Oost soepel verloopt, zodat de sociale huurwoningen in 2019 daadwerkelijk gebouwd kunnen worden, kan als nog besloten worden om de sociale huurwoningen op de locatie Oost te realiseren. Een definitieve keuze zal dan gemaakt moeten worden in (gelet op het zomerreces) augustus of september 2018.

Bijlage: schets mogelijke uitbreiding sociale huurwoningen op de locatie Zuid