

Raadsinformatiebrief

Datum	15 oktober 2019	Zaaknummer	1948274688
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling J. Goijaarts
Onderwerp	Beëindiging Pilot Keldonk		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Beëindiging van de Pilot Keldonk om te komen tot woningbouw in Keldonk
Vervolg opgave woningbouw in Keldonk

Aanleiding

In juli 2018 heeft uw raad de Woonvisie vastgesteld. Naast de kwantitatieve verdeling, die volgt uit voornoemde visie, is er een kwalitatief woonbehoefteonderzoek gehouden in de kernen. Uit het onderzoek in Keldonk volgt het beeld dat er een urgente woonbehoefte bestaat onder starters, doorstromers en senioren maar het ontbreekt aan een woningbouwlocatie die direct beschikbaar is voor daadwerkelijke woningbouw.

In het najaar van 2018 is door het college besloten een Pilot te organiseren: initiatiefnemers zijn opgeroepen om hun plannen kenbaar te maken voor de bouw van 5 tot 20 woningen, bestaande uit hoofdzakelijk starterswoningen tot € 200.000,00 - € 225.000,00 en seniorenwoningen tot € 250.000,00 binnen een periode van maximaal 5 jaar. Het verloop van de Pilot is uitgewerkt in een Spoorboekje, die als bijlage aan deze brief is gehecht.

Wij hebben vastgesteld dat de Pilot niet heeft geleid tot het gewenste resultaat. Wij hebben besloten de Pilot te beëindigen en andere vormen van woningbouwontwikkeling in Keldonk te gaan verkennen.

Kernboodschap

Het college heeft vastgesteld dat de Pilot om samen met initiatiefnemers te komen tot woningbouw in Keldonk niet heeft geleid tot het gewenste resultaat. Wij hebben daarom besloten de Pilot te beëindigen en te evalueren. Op basis van de Pilot en de evaluatie verkennen wij andere vormen van woningbouwontwikkeling voor Keldonk.

Pilot

De Pilot Keldonk heeft tot doel om op basis van een op concurrentiegerichte uitnodiging te komen tot één initiatief voor woningbouw, waaraan door bestuur en organisatie volledige en gerichte

aandacht gegeven kan worden. Dit is de start voor een meest efficiënte aanpak om te komen tot realisatie van woningen. Hiertoe is in augustus 2018 door ons college besloten. De Pilot zelf, alsmede de voorwaarden en condities, zijn op 6 december 2018 door ons college vastgesteld en gedeeld met vijf geïnteresseerde partijen, die hun interesse in een deelname kenbaar hebben gemaakt.

De Pilot heeft geleid tot drie reacties, bij alle reacties werd aangegeven dat er geen plan ontwikkeld kon worden binnen de gestelde kaders en onder de gestelde contractuele voorwaarden.

Met deze drie initiatiefnemers is een tweede gespreksronde gestart over de moverende redenen om niet in te kunnen schrijven. Als voorwaarde is door ons college gesteld dat de partijen wel met een feitelijke onderbouwing dienen te komen, zodat in het gesprek kan worden ingegaan op de veronderstelde onmogelijkheid om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke kaders.

Twee van de drie initiatiefnemers hebben de gevraagde informatie aangeleverd en hebben deelgenomen aan een gesprek. Een derde partij heeft het plan teruggetrokken. Op basis van deze gesprekken hebben wij meer inzicht gekregen in de onmogelijkheden en stellen wij vast dat de initiatieven om diverse redenen niet matchen met de gemeentelijke kaders.

Na deze gespreksronde hebben wij het proces geëvalueerd en vastgesteld dat de Pilot woningbouw Keldonk niet zal leiden tot overeenstemming over een woningbouwontwikkeling waarbij zowel de initiatiefnemers als de gemeente in voldoende mate worden bediend. De initiatiefnemers beamen dat we op deze basis niet tot elkaar zullen komen.

Vervolg woningbouwopgave Keldonk

Met het beëindigen van de Pilot is nog geen invulling gegeven aan de opdracht van uw raad. U heeft ons meegegeven dat Meierijstad streeft naar het bouwen van woningen in alle kernen. Derhalve verkennen wij op dit moment de mogelijkheden om op een andere wijze tot woningbouw te komen. De gestelde kaders, op basis van de Woonvisie en de langetermijnbehoefte aan woningen is daarbij leidend.

Voor de lopende initiatieven, die ingediend zijn in het kader van de Pilot, betekent dit dat hun initiatieven worden afgewezen. Er is geen match met de door de gemeente gestelde kaders en wij zijn van mening dat deze match ook niet zal ontstaan.

Wij geven prioriteit aan het verkennen en uitwerken van onze strategie om te komen tot woningbouw in Keldonk. Gedurende deze verkenning zullen er géén nieuwe principeverzoeken of initiatieven voor woningbouwprojecten in Keldonk in behandeling worden genomen. Wij merken op dat hier één categoriale uitzondering voor geldt: plannen die voorzien in de bouw van maximaal twee woningen kunnen ingediend worden en getoetst worden op haalbaarheid of plannen die voldoen aan de gestelde kaders in het spoorboekje van de Pilot.

Wanneer huidige initiatiefnemers hun plannen aanpassen en alsnog kunnen voldoen aan de gestelde kaders volgens het spoorboekje van de Pilot, dan kunnen deze plannen alsnog in behandeling worden genomen. Ook kunnen nieuwe initiatieven in Keldonk ontstaan, die niet hebben meegedaan aan de Pilot. Ook hiervoor geldt dat wanneer deze plannen voldoen aan de gestelde kaders, dan kunnen deze plannen alsnog in behandeling worden genomen. Dit maakt dan onderdeel uit van onze strategie om te komen tot woningbouw in Keldonk.

Communicatie

De initiatiefnemers en de dorpsraad Keldonk zijn inmiddels geïnformeerd.

Participatie

Met de Pilot heeft iedere initiatiefnemer de mogelijkheid gehad om deel te nemen aan de woningbouwontwikkeling.

Duurzaamheid

De gemeente wil bouwen naar de actuele en reële behoefte. In de bestaande woningvoorraad van Keldonk zijn nauwelijks starterswoningen of levensloopbestendige woningen beschikbaar. Duurdere koopwoningen zijn wel beschikbaar, zowel bestaand als nieuwbouw (kavel). Om leegstand en verpaupering op langere termijn te voorkomen, wordt zo min mogelijk toegevoegd in een categorie die al ruimschoots beschikbaar is. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een duurzame woningmarkt

Financiën

Niet van toepassing.

Planning

Uw raad wordt over de uitkomsten van de verkenning en de te volgen strategie nader geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. Spoorboekje Pilot Keldonk d.d. 10-12-2018

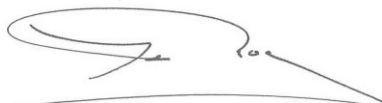
Ter inzage documenten

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad
De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij