

13 MAART 2020

VERZONDEN

10 MAART 2020

zaaknr.:

doc.nr.:

Aan: de gemeenteraad

Ons kenmerk
1188065/1188022

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres
Postbus 2090
6020AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon
P. Hoffman
T 0475-431286
E p.hoffman@cranendonck.nl

Datum: 10 maart 2020

Betreft: Motie wonen van 12 november 2019

Beste dames/heren,

In de vergadering van 12 november 2019 heeft u ingestemd met onderstaande motie:

"roept het college op:

- *Pro-actief met projectontwikkelaars, particulieren en woningstichtingen in gesprek te gaan, hun initiatieven voortvarend ter hand te nemen, en samen op te trekken om (starters- en levensloopbestendige)woningen en passende woonconcepten voor diverse doelgroepen bijvoorbeeld tiny houses en flexwoningen te ontwikkelen en gerealiseerd te krijgen.*
- *Alvast voor te bereiden op woonbehoeften die de komende jaren gaat ontstaan op zowel in-als uitbreidingslocaties.*
- *Te onderzoeken op welke manier invulling gegeven kan worden aan een ruimere mogelijkheid tot woningsplitsing in alle bestemmingsplannen en met een voorstel hieromtrent naar de raad te komen uiterlijk 1 april 2020*

In bijgevoegde raadsinformatiebrief geven wij uitvoering aan bovenstaande motie en wordt de raad geïnformeerd.

(Pro-)actief aan de slag:

Onze contacten met ontwikkelaars, particulieren en met name de woningcorporatie zijn veelvuldig:

WoCom:

Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn er met de corporatie korte lijnen en frequent overleg. Sinds de nieuwe Woningwet van 2015 heeft de gemeente als sturende partij haar rol stevig ingezet. Dat werpt nu vruchten af in vooral de samenwerking. Realisatie van sociale woningen is lastiger o.a. als gevolg van de beperkte grondposities van zowel de gemeente als van woCom. Op dit moment hebben we in overeenstemming met de motie afspraken met woCom om 100-130 woningen toe te voegen om te komen tot 1530 woningen in 2025. WoCom is bereid indien er voldoende locaties voorhanden zijn, om te bouwen of te transformeren op plekken die passen bij hun financiële mogelijkheden. Samen met woCom zoeken we naar geschikte locaties of mogelijke oplossingen.

Ontwikkelaars e.a:

De contacten met ontwikkelaars, particulieren en stakeholders vinden pro-actief plaats. Met het oog op een versnelling is in de afgelopen jaren stevig geïnvesteerd om in contact te komen met particulieren en ontwikkelaars om locaties vlot te trekken. Bij elk contact wordt gestuurd op realisatie van de ambities uit de Woonvisie. Voor woningbouwontwikkeling is de gemeente afhankelijk van andere partijen omdat grond veelal niet in eigendom is van de gemeente. Daarnaast heeft de uitspraak van de Raad van State in mei 2019 ten aanzien van stikstof parten gespeeld in de snelheid van nieuwe projecten. Kleinere initiatieven hebben na enige tijd alsnog doorgang kunnen vinden, maar desondanks zien we in 2019 een kleine dip in de realisatie.

De particulieren met bouwtitels zijn stevig aan de slag gegaan. De intensieve contacten van de afgelopen jaren hebben geresulteerd in een realisatie van ongeveer 75% van de reeds bestaande particuliere bouwtitels. De overgebleven bouwtitels zijn grotendeels in de verkoop en/of worden op korte & middellange termijn gerealiseerd. De ontwikkelportefeuille is goed gevuld. Daarnaast is de haalbaarheid van uitleglocatie Boschakkers 2 weer opgestart.

Actief grondbeleid of onteigening zijn instrumenten die een verdere versnelling teweeg kunnen brengen, maar worden tot op heden niet ingezet. Dit is overigens een bevoegdheid van uw raad.

Initiatieven:

Nieuwe initiatieven worden wekelijks in de Regiekamer dan wel in de Vergunningenkamer met een positieve en ja- mits houding besproken. Door deze inzet konden we in de jaren 2016-2019 achtereenvolgend 58, 53, 70 en 59 woningen toevoegen aan het Cranendoncks woningbestand. Deze aantallen lopen nog steeds in de pas met de aantallen die door de provincie zijn geprognosticeerd voor de periode 2017-2028 (550 woningen) en die zijn opgenomen in het Woonvisie 2030. Aan het aanbrengen van focus werken we.

In 2020-2022 staan enkele grotere bouwprojecten in de planning, zoals: voormalige locatie Rabobank Budel, voormalige garage Verhoeven, Striboshof, Plan Kern Schoot en De Neerlanden. Tevens staan enkele middelgrote projecten op de planning, zoals locatie Van Erp, Deken van Baarsstraat, Jan Maasstraat, Goorstraat en Burgemeester Wijte straat en omgeving.

Woningbouwprogramma:

De actualisatie van het woningbouwprogramma 2017-2020 pakten we op en ronden we in het 2^e kwartaal 2020 af. Door middel van een raadsinformatiebrief wordt u hierover geïnformeerd.

Behoeft flex-wonen:

De provincie promoot (tijdelijke) woningbouw als oplossing voor het woningtekort.

Om de behoefte aan o.a. tiny-houses en andere woonvormen te peilen voerden we in verschillende kernen (Soerendonk, Budel-Dorplein, Maarheeze en Budel-Schoot) een woonwensenonderzoek uit. In Maarheeze en Budel-Schoot is een kleinere behoefte aangegeven voor kamerbewoning en tiny-houses waarvoor invulling wordt gezocht. Voor de behoefte aan flex-wonen voeren we op dit moment een onderzoek uit. Op 17 maart 2020 informeren wij uw raad over dit onderwerp om vervolgens nog in 2020 een beleidsplan ter vaststelling aan u voor te leggen. De huisvesting van arbeidsmigranten maakt hier onderdeel van uit.

Toekomstige behoefte

Met het oog op de toekomstige behoefte maken we inventarisaties van nog mogelijke in- en uitbreidingslocaties. Cranendonck heeft nog diverse inbreidingslocaties. Echter door inbreiding is het nodige sociale segment lastig te realiseren. Oplossingen voor dit segment liggen in acties als: financieel meebetalen/samenwerken, uitbreidingslocaties aanboren of een juridisch instrumentarium optuigen in de vorm van verordeningen.

Woningsplitsing

Het splitsen van woningen kan een goede oplossing zijn voor het toevoegen van woningen. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de kernen heeft uw raad aangegeven dat u grip wilt houden op de locaties welke door meerdere huishoudens worden bewoond. Naar aanleiding hiervan is beleid Flex-wonen opgepakt en in ontwikkeling zoals eerder benoemd. U wordt hierover op 17 maart verder geïnformeerd.

Een goed initiatief voor woningsplitsing kan veelal met een omgevingsvergunning gefaciliteerd worden, in het buitengebied met een tijdelijke vergunning. Voor het planologisch splitsen van woningen wordt kritischer gekeken, vanwege de impact op de omgeving. Aanvragen worden echter wel met een "ja, mits" uitgangspunt bekeken. Ook bieden we ruime mogelijkheid voor het realiseren van mantelzorgwoningen.

Wij gaan er vanuit dat wij met deze raadsinformatiebrief afdoende reageren op uw motie.

Met vriendelijke groet,

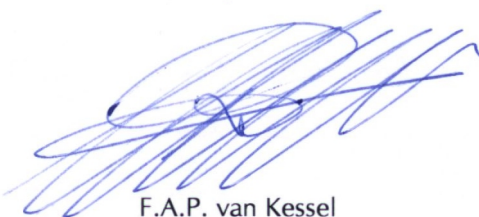
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

De burgemeester,



Ir. J.A.G.M. van Aaken



F.A.P. van Kessel