



Gemeente
Woudenberg

MEMO

Onderwerp : Klein maar Fijn Wonen – update Q4 2019

Verzonden aan: College van B&W
Postregistratienummer: 235518

Afzender: M. Valé & T. Zeeuwe
Datum: 3 december 2019

Eerder dit jaar is er gestart met de inventarisatie naar mogelijke locaties voor Klein maar Fijn wonen. De mogelijke locaties zijn op haalbaarheid voor de (tijdelijke) bouw van kleine woonvormen getoetst.

Het uitgangspunt is geweest om te komen tot twee of drie locaties: één of twee voor huurwoningen en één voor permanente koopwoningen. Op dit moment zijn er twee locaties waar concreet verder gekeken wordt naar de mogelijkheden (conform de door u op 27 mei 2019 besproken memo/collegeadvies m.b.t. tot Klein maar Fijn wonen):

1) locatie Vallei Ruiters

De locatie waar momenteel de Vallei Ruiters (dorpsrand) gevestigd zijn biedt mogelijkheden voor de realisatie van permanente (koop) kleine woningen. Bij deze locatie is er vanwege de naast gelegen milieustraat en de dierenarts (met het recht om 5 paarden te houden) sprake van hindercirkels. Dit zorgt ervoor dat er maar een beperkt gedeelte van de grond beschikbaar is voor bijvoorbeeld woningen. Om de mogelijk vrijkomende gronden beter te kunnen gebruiken kan gedacht worden aan het uitruilen van functies. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verplaatsen van het speelveld naar achteren, op de grond die nu in gebruik is bij de Vallei Ruiters, en dan de kleine woningen aan de voorzijde waar nu het speelveld gelegen is.

Er heeft een gesprek plaats gevonden met het bestuur van de vereniging waarbij is geïnventariseerd of het mogelijk is om een deel van de grond, die door de Vallei Ruiters gebruikt wordt, en die eigendom is van de gemeente 'terug' te krijgen. Het bestuur van de Vallei Ruiters heeft ons aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat zij al deze gronden, bij wedstrijden, gebruiken voor het parkeren van auto's en paardentrailers.

Inmiddels is er ook juridisch gekeken wat de mogelijkheden voor het opzeggen van de huur/erfpacht zijn. Er is een erfpachtovereenkomst voor de hal (waar de binnenbak gelegen is). Deze overeenkomst loopt tot 2024. Voor de overige gronden is er een huur/gebruiksovereenkomst die per jaar (1 januari van ieder jaar) opzegbaar is.

Voordat er bij deze locatie concrete stappen gezet kunnen worden is er behoefte aan een (interne) totale visie op dit gebied. In 2020 wordt deze (interne) visie opgesteld waarna gekeken kan worden naar de mogelijkheden en de vervolgstappen.

2) locatie ten behoeve van tijdelijke woningen

Deze locatie is wat ons betreft uitermate geschikt voor een tijdelijke locatie voor 10 jaar. Eventueel kan dit in de toekomst omgezet worden naar een permanente locatie, dit moet echter nog blijken uit de visie die ook voor dit gebied opgesteld zal worden.

Kijkend naar de beschikbare ruimte is er, in onze ogen, mogelijkheid voor het realiseren van circa 20 kleine tijdelijke woningen. Voor deze locatie is er een quick scan uitgevoerd. Uit deze quick scan komt naar voren dat er diverse mogelijkheden zijn met betrekking tot deze locatie. Wanneer wij uitgaan van de realisatie van circa 20 eenheden en het beschikbaar stellen van de grond door de gemeente (waarschijnlijk op basis van erfpacht) dan is er sprake van een relatief kleine investering omdat de kosten voor bouwrijp maken van grond circa 200.000 euro bedragen.

Omdat er vooralsnog sprake is van een tijdelijke locatie willen wij op deze locatie huurwoningen realiseren. Hiervoor zijn het afgelopen jaar de eerste verkennende gesprekken met Vallei Wonen gevoerd. Uitgangspunt bij deze gesprekken is geweest om te komen tot een intentieovereenkomst voor eind 2019. Onlangs heeft Vallei Wonen echter aangegeven dat zij van mening is dat de behoefte onvoldoende onderbouwd is en kan daarmee geen voorstel voor een investeringsbesluit bij Omnia Wonen neerleggen. Hierdoor is vertraging in dit proces opgelopen en lukt het helaas niet om te komen tot een intentieovereenkomst voor eind 2019.

Begin 2020 wordt er een overleg ingepland met Omnia Wonen om nogmaals gezamenlijk te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. Indien dit niet tot overeenstemming leidt gaan wij op zoek naar een andere partij. Er zijn eerder in 2019 meerdere gesprekken gevoerd met diverse partijen die interesse hebben om woningen in Woudenberg toe te voegen. Met deze partijen is het alleen lastiger om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid voor de doelgroep te garanderen. Uitgangspunt is dat de doelgroep met name jongeren betreft en dat het geheel (bijvoorbeeld de huurprijzen) daar ook op afgestemd wordt. Zodra er sprake is van een intentieovereenkomst met een partij die het project Klein maar Fijn wonen wil realiseren komen wij met een nieuwe update.