



Nummer : RM22.009

Onderwerp : Keuze CPO-initiatief woningbouwlocatie Lange Trekken

Aan de raad

Samenvatting

De gemeente heeft gronden aangekocht aan de Lange Trekken om hier woningen te ontwikkelen. Het voornemen is om een deel van deze woningen te ontwikkelen door middel collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), in lijn met de afspraken uit het beleidskader CPO.

Van 1 december tot 1 maart was het mogelijk voor geïnteresseerde CPO-initiatieven om zich te melden bij de gemeente. In deze periode hebben twee initiatieven zich gemeld, Locatievereniging Bladel en Vereniging Jongeren in Nood. De keuze is gemaakt om samen te gaan werken met het CPO-initiatief van Locatievereniging Bladel. Omdat per woningbouwlocatie wordt samengewerkt met één CPO-initiatief en dat het beoogde programma en proces van Locatievereniging Bladel beter aansluiten bij de vastgestelde uitgangspunten van woningbouwlocatie Lange Trekken.

Inleiding

Voor de woningbouwlocatie aan de Lange Trekken hebben CPO-initiatieven hun interesse kenbaar kunnen maken in de periode tussen 1 december 2021 en 1 maart 2022. In deze periode hebben twee CPO-initiatieven zich gemeld, Locatievereniging Bladel en Vereniging Jongeren in Nood. Beide partijen hebben een plan van aanpak ingediend.

Om een keuze te maken voor één van de CPO-initiatieven is het beleidskader CPO leidend. In eerste instantie wordt er gekeken of beide initiatieven gefaciliteerd kunnen worden. Als dat niet mogelijk is, wordt bekeken of er bijzondere redenen zijn om voorrang te verlenen aan één van de verenigingen.

Plan van Aanpak Locatievereniging Bladel

De locatievereniging heeft 110 betalende leden die op zoek zijn naar een woning aan de Lange Trekken.

De locatie heeft een woningprogramma van 50 woningen ingediend:

- 12 starterswoningen/sociale koop V.O.N. €180.00 - €200.000
- 8 woningen goedkoop V.O.N. €200.000 - €275.000
- 10 woningen middelduur/twee-onder-een-kapwoning
- 10 woningen vrije sector
- 10 woningen levensloopbestendig/senioren

Het aantal leden overschrijdt het aantal woningen dat door de vereniging kan worden gebouwd aan de Lange Trekken, waardoor zij een behoorlijke reservelijst van belangstellenden. De procesbegeleider van de vereniging is een medewerker van het bureau Bouwen In Eigen Beheer. In het plan van aanpak is daarnaast aandacht besteed aan de volgende thema's: creëren van een gemeenschap, vormgeving van het proces, duurzaamheid en klimaat.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Rick Arendsen

Telefoonnummer:
088-4970558

Plan van Aanpak Jongeren in Nood

In het plan van aanpak geeft de vereniging aan dat zij 51 leden hebben waarvan 37 leden hun woonwensen kenbaar hebben gemaakt in een inventarisatie. Uit deze inventarisatie kwam naar voren dat:

- 27% wil een woning onder de €200.000,-
- 48% wil een woning tussen de €200.000,- en €300.000,-
- 25% wil een woning boven de €300.000,-

In het plan van aanpak wordt niet specifiek aangegeven hoeveel woningen de vereniging daadwerkelijk wil realiseren en of bovenstaande inventarisatie leidend is in het gewenste woningbouwprogramma. Om die reden zijn na de inschrijfperiode enkele aanvullende vragen gesteld, twee daarvan zijn hieronder weergegeven:

Hoeveel leden hebben interesse in een woning aan de Lange Trekken? Is er een reservelijst met geïnteresseerden?

Al onze leden hebben zich in beginsel ingeschreven voor de groep 'Jongeren in Nood Bladel', waardoor ieder lid in principe interesse heeft in onze projecten in Bladel. 37 leden daarvan hebben zich specifiek bij JIN ingeschreven voor het project de lange trekken.

Wat is jullie woningbouwprogramma? (Welke type woning en het aantal van elke type woning)?
Het type woning is afhankelijk van het budget, de inventarisatie wordt gedaan nadat het aanbod van de grond duidelijk is. JIN streeft ernaar om een plan te maken waar voor alle leden een (ook financieel) passende woning gerealiseerd kan worden. Eén van de manieren wordt in het plan van aanpak ook al enigszins verduidelijkt, door het met gezamenlijke "binnentuinen" te werken wordt de natuur niet versnipperd maar komt er meer openheid en kwaliteit. Concreet naar bedragen gekeken: 7 leden zijn opzoek naar een woning onder de €200.000,- en 30 zijn opzoek naar een "standaard" starterswoning tussen de €200.000,- en €300.000,-.

De procesbegeleider van Jongeren in Nood is een onafhankelijke inwoner van de gemeente Bladel, daarnaast is Van Der Sande Architecten adviseur op het gebied van het totale proces, de stedenbouw en architectuur. In het ingediende plan wordt daarnaast ingegaan op duurzaamheid en natuur, mogelijkheden van systeembouw en een procesomschrijving.

Afwegingen in de keuze voor Locatievereniging Bladel:

De eerste vraag is of alle initiatieven gefaciliteerd kunnen worden binnen de woningbouwlocatie. Doordat beide initiatieven (bijna) 50 woningen hebben opgenomen in hun bod is de bewegingsruimte voor een samenwerking minimaal. Correspondentie tussen beide initiatieven heeft plaatsgevonden gedurende inschrijvingsperiode. Deze poging tot samenwerking is helaas niet geslaagd voor locatie Lange Trekken. Beide initiatieven hebben zelfstandig een plan van aanpak ingediend.

De vervolgvraag is of er bijzondere redenen zijn om voorrang te verlenen aan één van de verenigingen. In het geval van locatie Lange Trekken zijn we van mening dat er goede argumenten zijn om de keuze voor Locatievereniging Bladel te maken.

Het plan van Locatievereniging Bladel geeft duidelijk aan hoeveel leden er zijn en in welk type woning deze zijn geïnteresseerd. Ook komt het woningbouwprogramma duidelijk naar voren; het type woning en het aantal. In het plan van Jongeren in Nood komt veel minder duidelijk naar voren hoeveel leden geïnteresseerd zijn, of er een reservelijst is, hoeveel woningen de vereniging wil realiseren en in welk segment.

Wanneer beide plannen naast elkaar worden gelegd dan geeft het plan van Locatievereniging Bladel meer vertrouwen dat de vervolgstappen in het proces op de korte termijn genomen kunnen worden. Bij deze partij is het gewenste woningbouwprogramma bekend en staan er voldoende reserveleden op de lijst om een eventuele uitval op te vangen. De risico's zijn klein en een snelle doorlooptijd van het woningbouwproject is gewenst in deze tijden van een overspannen woningmarkt.

In de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE 2022 wordt sociale koop gedefinieerd als woningen onder de prijsgrens van €215.000,-. Locatievereniging Bladel wil 12 van de 50 woningen (24%)

realiseren onder de €200.000,-. Vereniging Jongeren in Nood wil 7 van de 37 woningen (19%) realiseren onder deze prijsgrens. Daarmee hebben beide initiatieven een vergelijkbaar aandeel sociale koop opgenomen in hun plan. Voor Locatievereniging Bladel geldt dat de overige woningen in verschillende prijssegmenten zijn gepland. Jongeren in Nood wil de rest van de woningen realiseren in het segment tussen de €200.000,- en de €300.000,-.

Voor woningbouwlocatie de Lange Trekken zijn uitgangspunten vastgesteld, hierin wordt onder andere gestreefd naar een gemêleerde woonwijk. Op dit punt sluit het programma van Locatievereniging Bladel beter aan dan Jongeren in Nood. Het programma van Locatievereniging Bladel is meer gebalanceerd, het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van starterswoningen, woningen in het middensegment, seniorenwoningen en woningen in het duurdere segment. Waar het plan van Jongeren in Nood met name bestaat uit woningen in het goedkopere segment. Met de circa 40 woningen van Jongeren in Nood en de circa 25 huurwoningen van WSZ valt circa 60-70% in het betaalbare/goedkope segment. Waarmee het risico ontstaat op een eenzijdig woningaanbod aan de Lange Trekken.

Gekozen is om een keuze te maken op de inhoud, omdat een van de twee plannen beter aan sluit bij de uitgangspunten die zijn vastgesteld voor woningbouwlocatie Lange Trekken. Het alternatief zou zijn geweest dat een keuze wordt gemaakt door middel van loting.

Bladel, 22 maart 2022

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n):

- 01. Plan van Aanpak Locatievereniging Bladel (22.05677)
- 02. Plan van Aanpak Vereniging Jongeren in Nood (22.05675)