

# STICHTING DORPSRAAD KELDONK

Secretariaat Wouter van Boggelen, Morgenstraat 50, 5469 GD KELDONK .

Telefoon: 0413-213273. E-mail: [dorpsraadKeldonk@xs4all.nl](mailto:dorpsraadKeldonk@xs4all.nl)



## Notulen van de openbare vergadering van de Dorpsraad Keldonk.

**Datum:** 28 januari 2015

**Locatie:** Sport en Ontmoetingscentrum 't Span.

### 1. Opening

Jos van de Heuvel opent de vergadering met als eerste een dank aan de vele aanwezigen. Keldonk is in grote getalen (ca. 85 bezoekers) aanwezig en hiermee wordt de importantie van de leefbaarheid in Keldonk nog maar eens benadrukt. Leefbaarheid begint met bouwen en dat is nu net waar het in Keldonk momenteel aan ontbreekt, door allerlei factoren. Vanavond willen we Keldonk nogmaals informeren over de mogelijkheden, die er nu en de komende jaren zijn.

Een bijzonder welkom heet Jos aan de dames van de Gemeente, Mevr. Marijke Bos en Mevr. Mirjam Thijssen en aan de heren van de Rabobank., Dhr. Jos Biemans en Dhr. Theo Hoek en Dhr. Perry van den Elsen.

De agenda voor deze avond bestaat uit een presentatie van de gemeente, Rabobank en CPO project Keldonk en na de pauze een individuele speeddate sessie met de presentatoren en dorpsraad.

IN de pauze zal een enquête worden uitgereikt om de woonwens van de aanwezige te peilen

### 2. Presentatie Gemeente

Marijke Bos geeft als inleiding een korte toelichting op het woonwensen onderzoek van vorig jaar. Hieruit blijkt dat de leefbaarheid in de kleine kernen hoog scoren en voor de geënquêteerden een belangrijk item is. Keldonk scoort hierbij een mooie 8.

Bijzonder gegeven uit het onderzoek is de bevolkingssamenstelling in Keldonk. In verhouding met landelijke cijfers is er een duidelijk hogere score in het leeftijd gebied tussen 20 en 30 en tevens in het gebied tussen 50 en 65. Voor zowel gemeente als de woningbouwcoöperatie (Area) is dit een belangrijk gegeven in het kader van woningzoekenden. Beide groepen vallen veelal in de sociale sector, enerzijds als starter op de markt en anderzijds als stapje terug naar een kleinere woning, hetzij koop of huur.

En waar deze groeperingen verhuizen, hetzij van thuis naar woning of van de ene naar andere woning biedt tevens perspectieven voor de andere groeperingen. We kunnen dus stellen, dat er in Keldonk zeker een behoefte is aan woningen, in welke vorm dan ook.

Een ander opmerkelijk aspect uit het woonwens onderzoek is dat het aantal “verhuizingen” naar elders relatief klein, de helft van gemiddeld, is. Indien er wel een verhuiswens is / is geweest, dan is dat in de



meeste gevallen terug te herleiden aan gezondheidsaspecten, hetzij naar verzorgingshuizen en/of meer zorg gerelateerde omgeving.

Mirjam Thijssen geeft een toelichting op de mogelijkheden van de huidige kavels in Keldonkse Morgen fase III. De gemeente wil graag maatwerk leveren en staat open voor bouwen als alleenstaand, maar ook 2(-of meer) onder 1 kap woningen. De grotere kavels zijn intussen terug gebracht naar kleinere kavels.

Momenteel geldt er nog een korting van 25% op de grondprijs, dit duurt echter tot 1 juni 2015. Als je hiervan gebruik wenst te maken, dient de overdracht voor genoemde datum plaats te vinden.

Na 1 juni zal de prijs meer marktconform worden vastgesteld. Beter liggende kavels zijn duurder, mindere goedkoper. De Raad bepaald de meterprijs, waarbij wel een onafhankelijk adviesburo betrokken is. Onderhandelen is niet mogelijk.

Marijke Bos gaat verder in op de mogelijkheden en rol van de gemeente. Op de website van de gemeente zijn zogenaamde kavelpaspoorten te vinden, waar je meer info vindt over de betreffende kavels. Het is duidelijk dat het aanbod en de manier van aanbieden gewijzigd is. Gemeente koopt geen gronden meer aan. De gemeente bezit momenteel meer dan voldoende bouwpercelen voor de komende jaren. In Keldonk is dit na de Keldonkse Morgen III niet meer het geval, maar de aankoop van nieuwe percelen is niet aan de orde.

De markt is gewijzigd. Van vraag naar aanbod, de kopers hebben meer keuze. Dit vereist meer maatwerk en hier stelt de gemeente zich op in. Er zal meer gekeken worden naar particuliere initiatieven, die worden gestimuleerd, gepromoot en gefaciliteerd. En de gemeente zal wel blijven waken over de kwaliteit van bouwen.

Tov de structuur visie van 2007 en de nieuwe structuur visie 2013 zijn geen grote aanpassingen te zien. De initiatieven, die momenteel voor liggen, passen hierin. Momenteel zijn er twee initiatieven lopende en ook eerder bekend gemaakt. Deze initiatieven zijn door de gemeente voor akkoord gegeven en de plan makers hebben tot medio 2015 de tijd om met een planontwikkeling te komen.

Gezien de opkomst van deze avond is het voor de initiatiefnemers een positief beeld. Er is zeker in Keldonk een wens om te bouwen.

De huidige initiatiefnemers voor het ontwikkelen van bouwkavels/woningen zijn de familie Wagemans voor de Kampweg en de combinatie familie Donkers, WEM van Zutphen en familie Kuijpers aan de Oudestraat/Morgenstraat.

Marijke schets een mogelijk scenario voor mogelijke bouwplannen. Medio 2015 planontwikkeling, begin 2016 Bestemmingsplan, medio 2016 individuele plannen, Eind 2016 mogelijk 1<sup>e</sup> start bouwen.

Marijke geeft ook aan, dat de gemeente momenteel meer mogelijkheden biedt voor mantelzorg woningen. (ver)bouw van een huis, kamers voor zorgbehoevenden, woningen nabij eigen woning, voor de duur van de mantelzorg tot nieuwe woningen met blijvend karakter ( kangaroo woning). Deze laatste categorie zijn wel wat meer voorwaarden aan verbonden, omdat dit een blijvende woning is en binnen het bestemmingsplan moet passen.

### 3. Presentatie Rabobank

Jos Biemans geeft aan dat bij het kopen van een huis meer komt kijken dan alleen even on-line een hypotheek afsluiten. Hierin zitten nogal wat valkuilen. De Hypotheek regelingen veranderen bijna jaarlijks en een goed advies kan veel problemen voorkomen.

In een stappenplan wordt het proces, met daarbij de nadruk op het hypotheek deel van het verhaal, toegelicht. Als je interesse hebt in een woning of kavel, ga je bij je bank / hypotheek adviseur langs om te bespreken wat binnen de mogelijkheden ligt. Welke woningen zijn betaalbaar, wat is de waarde van het huis en welke inlegmogelijkheden heb je. Hiermee kun je dan gericht zoeken naar een woning/kavel, die binnen je budget past.

Er zijn momenteel twee meest toegepast vormen van hypotheek, de annuïteiten en lineaire hypotheek. Verder is het interessant om te bekijken of je in aanmerking kunt komen voor een garantstelling vanuit de Nationale Hypotheek Garantie of dat je de starters leningen van € 25.000,- van de gemeente kunt krijgen als je aan de voorwaarden voldoet. Deze NHG biedt weer garantstellingen bij overlijden (van partner) / ernstige ziekte etc..

Nadat je een woning hebt gekozen komen de definitieve stappen. Afsluiten Hypotheek en vastlegging bij de Notaris. De Rabobank kan en wil hierin een grote ondersteunende rol spelen. De Rabobank wil ontzorgen.

De Rabobank heeft ook ervaring met CPO projecten en kan hierin een begeleidende rol spelen.

### 4. Vragen uit de zaal

Uit de zaal komt de vraag of er ook gedacht wordt aan bouwen voor ouderen, de zogenaamde levensloopbestendige woningen. Marijke geeft aan, dat het nu de kans is voor Keldonk om, middels de enquête, aan te geven wat de wensen zijn. De Woonwensen bevestigen deze doelgroep en het is aan de initiatief nemers om dit signaal op te vangen en in hun planontwikkeling hier op in te spelen en ruimte te bieden aan deze doelgroep. Mogelijk kan een woon coöperatie (zoals bv Area) hierin betrokken worden.

Het toekennen van huurwoningen aan niet Keldonkse inwoners wordt als minder prettig ervaren. De vraag is of de gemeente een rol kan spelen in de toezegging van woningen, waarbij dan de voorkeur wordt gegeven aan “sociaal betrokkenen in het dorp”. Dit is een landelijke wetgeving die bepaald dat de noodzaak en volgorde van inschrijving binnen een coöperatie van belang is. Tijdig inschrijven en de aanbiedingen van de aanbieder goed in de gaten houden is het enige advies en rol die de gemeente hierin kan betekenen.

Aanvullend hierop kunnen we aangeven, dat de dorpsraad afgelopen jaar al naar Area kenbaar heeft gemaakt, dat de kans voor de inwoners van een dorp groter moet worden, door als eerst bijvoorbeeld deze inwoners die ingeschreven staan 1 maand voorsprong te geven om een huur woning te krijgen in hun eigen dorp..

Hier is nog geen antwoord op gekomen en de vraag is of op een manier dit wettelijk mogelijk is.

Wij zullen als Dorpsraad in contact treden met Area om te bespreken hoe we hierin kunnen acteren als dorp / dorpsraad. Als hierover informatie beschikbaar komt, zal de dorpsraad hier Keldonk over informeren.

## 5. Presentatie CPO Keldonk

Perry van den Elsen geeft een uitgebreide informatieve presentatie over hun CPO project en wat Perry hier i.s.m. de gemeente in heeft geleerd en ervaren.

Een CPO project heeft voordelen en nadelen. Enkele belangrijke heeft hij genoemd:

Voordelen:

- Inkoopvoordeel door gezamenlijke inkoop
- (mogelijke) subsidie vanuit de provincie (als je aan de voorwaarden voldoet, € 4.000,- per woning)
- Je leert elkaar (goed) kennen
- Je leert meer over de bouw
- Je kunt taken verdelen, in goed overleg
- Je kunt wel je eigen indeling (binnen) bepalen.

Nadelen:

- Je moet je neerleggen bij meerderheidsbesluit
- Meer tijd voor de voorbereiding nodig
- Niet altijd kunnen aan alle wensen voldaan worden
- Buitenzijde van de woningen, vooral bij geschakelde woningen is in gezamenlijk overleg.
- Als er 1 van de leden uitvalt heb je een probleem.

Advies:

- Alles goed vastleggen
- Open zijn naar elkaar
- Accepteer besluiten
- Bij grotere aantallen, externe coördinator aanstellen, kost wel geld, maar voorkomt veel problemen.
- Een gemeenschappelijke toezichthouder tijdens de gehele bouw, evt externe coördinator, aanstellen.
- Vereniging oprichten, is nodig voor subsidie, maar ook handig voor gemeenschappelijke doelen, bv onderhoud na de bouw, etc.
- Zorg voor een achtervang als 1 van de leden uitvalt. Was in dit project Area, wat snel geregeld was.

Perry heeft een heel stappenplan gepresenteerd, dat is hierin niet opgenomen. Mogelijke CPO planmakers kunnen Perry vragen en hij is zeker geïnteresseerd om dit nogmaals bij mogelijke CPO plannen en zeker in Keldonk zijn ervaring te delen.

## 6. Voortgang

**Potentiele kopers, die interesse hebben in de planontwikkeling van de initiatiefnemers, dienen contact te leggen via de gemeente. Marijke Bos en Mirjam Thijssen kunnen je verder helpen om in contact te komen.**

De gemeente zal de voortgang van de planontwikkeling van de beide plannen bewaken en de genoemde deadline van medio 2015 in de gaten houden. Mochten een of beide plannen niet tot verdere ontwikkeling komen, dan wordt gekeken naar andere voorgelegde plannen of dat die tot ontwikkeling kunnen komen.

De dorpsraad is in deze geen partij. Wel zullen we in het belang van Keldonk actief blijven en blijven we ook graag op de hoogte van de ontwikkelingen en vorderingen van de plannen. En wanneer nodig kan de dorpsraad ondersteuning bieden.

Als dorpsraad zullen we ook de, goed ingevulde enquête, waarvoor onze dank, analyseren en presenteren. De resultaten zullen ook, geanonimiseerd aan de gemeente beschikbaar worden gesteld. Ook Area, afhankelijk van de resultaten, zullen we benaderen om hun plannen in Keldonk te bespreken en eventueel te toetsen aan de resultaten van de enquête.

## 7. Dank aan de opkomst

We willen de aanwezigen nogmaals bedanken voor hun opkomst. Door in grote getalen aanwezig te zijn krijgen wij als dorpsraad de bevestiging, dat ons werk gewaardeerd wordt. Dat ons werk, wat we doen voor jullie, niet voor niets is en dat we door kunnen gaan met het werken aan de leefbaarheid in Keldonk.

Hopelijk zorgt dit voor aanwas van onze inwoners. Door te bouwen en gezinnen te stichten blijft de school en het verenigingsleven in stand. Dan blijven wij er aan werken, dat jullie met plezier in Keldonk wonen en vertoeven. Samen met jullie, samen met elkaar.

De 8 kan nog een 8,5 worden! Het is al goed om in Keldonk te mogen wonen, zegt dit voort.....

**Samenwerken werkt** (slogan van de Vrijwilligers Centrale Keldonk)

## 8. Sluiting

Na de presentatie van Perry is het centrale deel van de avond beëindigd en kunnen individuele gesprekken plaats vinden. Tot ruim een uur na sluiting zijn er gesprekken gaande over de onderwerpen die deze avond zijn gepresenteerd.