

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 7 mei 2019
Onderwerp: woningbouw
Doel: ter kennisname / ter informatie
Aanleiding: vaststelling woningbouwplanning 2019 en verder
Aard informatie: openbaar

Aanleiding

Vandaag hebben wij de woningbouwplanning voor 2019 en verder vastgesteld (bijgaand treft u het collegevoorstel aan). In de periode van 2019 tot en met 2028 zijn er in de hele gemeente 2071 woningen gepland. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de woningen die gereed zijn gekomen in 2018 en geven wij een doorkijk naar de verwachte woningbouw in 2019 en 2020.

Informatie

Woningbouw 2018

In onze gemeente zijn er 2018 in totaal 209 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In tabel 1 ziet u de verdeling naar kern, project en woningtype.

Tabel 1: Opgeleverde woningbouw 2018

Kern/Project	Type woning					Totaal
	Appartement	Patio	Rij-/hoek	2-onder-1-kap	Vrijstaand / kavel	
Drunen						109
Dillenburg			35	53	11	99
Jac. v/d Meijdenstraat	10					10
Haarsteeg						4
Willy v/d Berkstraat					4	4
Herpt						2
Groenstraat (RvR)					1	1
Wielblok (RvR)					1	1
Heusden						2
Wijksestraat			2			2
Vlijmen						84
De Grassen			23	4	10	37
Geerpark		4	15		9	28
Heistraat					2	2
Villapark Lavendel			1	7	9	17
Particulieren					8	8
Totaal	10	4	76	64	55	209

In De Grassen zijn 23 (beleggers)huurwoningen opgeleverd. Ook zijn er in Geerpark 11 sociale huurwoningen opgeleverd. De overige woningen zijn in het koopsegment. Van de 209 woningen zijn

er in totaal 26 nultreden¹-woningen opgeleverd. Door de sloop van drie woningen en de realisatie van twee woningen met een Ruimte-voor-Ruimtetitel (die niet meetellen voor de woningbouwplanning), zijn er per saldo 204 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Woningbouw 2019 en 2020

De verwachting is dat er in 2019 en 2020 in totaal circa 700 woningen worden opgeleverd. Bijna tweederde van deze woningen wordt gerealiseerd in Vlijmen. Circa 22% van de woningen is bestemd voor het sociale huursegment.

Tabel 2: Verwachte woningbouw 2019 en 2020

Kern/Project	Type woning					Totaal
	Appartement	Patio	Rij-/hoek	2-onder-1-kap	Vrijstaand / kavel	
Drunen						67
Chrysantenstraat					3	3
Kasteeldreef					3	3
Beukstraat			15			15
Hoek W. Alexanderstr.					1	1
Anton Pieckplein					3	3
Grotestraat 149 (Rabo)	17				1	18
Grotestraat 156a (Aldi)	24					24
Elshout						53
De Gorsen			25	8	20	53
Haarsteeg						97
Willy v/d Berkstraat					13	13
Victoria			35	34	13	82
Haarsteegsestraat 99					1	1
Oude Haven					1	1
Herpt / Hedikhuizen						11
Dorpshuis	2					2
Groenstraat 10 (RvR)					2	2
Wielblok (RvR)					3	3
Burg. Buijsstraat 22/24					2	2
Kerkstraat 17 en elders					2	2
Vlijmen						450
Wolput / Achterstraat			7			7
Centrumplan	7					7
De Grassen*			47	22	34	103
Geerpark		15	140	50	40	245
De Hooge Bank					2	2
Burg. Van Houtplein	50					50
J. de la Courtlaan	5					5
Parklaan			30			30
Villapark Lavendel					1	1
Particulieren					17	17
Flexibiliteit	10					10
Totaal	115	15	299	114	162	705

* Het Gastenhuis biedt daarnaast ruimte aan negentien onzelfstandige wooneenheden.

¹ In een nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer en één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar.

		Zaaknummer	00583310
Onderwerp	Woningbouwplanning 2019 en verder		

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

In november 2018 is het concept van de woningbouwplanning voor 2019 als bijlage bij het raadsvoorstel over de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties gevoegd.

Dit collegevoorstel heeft tot doel de definitieve woningbouwplanning voor 2019 vast te stellen en deze, in de vorm van de woningbouwmatrix, aan de provincie toe te sturen. Verder wordt voorgesteld om de raadsleden met een raadsinformatiebrief te informeren over de gereed gekomen woningen in 2018 en de verwachte woningbouw voor 2019 en 2020.

Feitelijke informatie

Jaarlijks wordt de gemeentelijke woningbouwplanning herzien en door u vastgesteld. De woningbouwplanning van 2019 toont alle nieuw te realiseren woningen in de periode tot 1 januari 2040.

Provinciale prognoses

In mei 2017 heeft de provincie de prognosecijfers voor de ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad voor het laatst geactualiseerd. De provinciale prognoses van 2017 vormen daarom de basis voor de herziening van de woningbouwplanning van dit jaar.

Vanaf 1 januari 2017 tot 1 januari 2040 heeft de provincie voor onze gemeente een toevoeging van in totaal 3.270 woningen geprognoseerd¹. In 2017 werden er in onze gemeente 175 woningen opgeleverd. In 2018 zijn 209 woningen opgeleverd. Gecorrigeerd met Ruimte voor Ruimte woningen en sloop komt de netto toevoeging op 170 woningen in 2017 en in 2018 op 204 woningen. De woningbouw die vanaf 1 januari 2019 nog kan worden toegevoegd in de periode tot 2040 komt daarmee op 2.896 woningen (3.270 minus de toegevoegde woningen in 2017 en 2018). Hiervan mogen er 2.046 woningen in de eerste tien jaar worden gerealiseerd, de periode waarop wordt getoetst in kader van de bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen er in de komende jaren in de woningbouwplanning zijn opgenomen. Dit is afgezet tegen de geprognoseerde aantallen van de provincie.

Tabel 1: Aantal woningen planning versus prognose

	Gemeentelijke planning	Provinciale prognose	Vershil
2019 t/m 2023	1.421	1.046	+ 375
2024 t/m 2028	650	1.000	- 350
2029 tot 2040	815	850	- 35
TOTAAL	2.886	2.896	- 10

Het totaal aantal geplande woningen in onze gemeente in de periode tot 2040 past binnen de prognoses van de provincie. In de eerste vijf jaar worden er meer woningen opgeleverd dan geprognoseerd. Er zit echter in de eerste tien jaar, de periode waarop getoetst wordt in het kader van de bestemmingsplannen, slechts een beperkt overschot in de gemeentelijke planning (+25 woningen).

Harde plancapaciteit

Behalve op aantallen stuurt de provincie ook op harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit betreft mogelijkheden voor het bouwen van woningen die zijn opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen.

¹ Woningbouwvoorraad scenario 'hoog': 21.620 woningen op 1 januari 2040. Dit is de maximaal verwachte en beoogde woningvoorraad.

	Zaaknummer 00583310
Onderwerp	Woningbouwplanning 2019 en verder

In totaal heeft onze gemeente op dit moment een harde plancapaciteit voor 1.250 woningen. Dit is 61,1% van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Dit percentage is gedaald ten opzichte van vorig jaar omdat er meer woningen zijn gerealiseerd dan dat er nieuwe harde plancapaciteit is ontstaan.

Wijzigingen in de woningbouwplanning

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de woningbouwplanning van 2018 is de toevoeging van twee locaties aan de Grotestraat in Drunen (voormalige locatie Aldi en voormalige locatie Rabobank). Ook is er, in lijn met de zoektocht naar locaties voor sociale woningbouw, in de eerste vijf jaar rekening gehouden met 40 sociale huurwoningen in Drunen. Daarnaast is in de eerstkomende jaren een kleine versnelling opgenomen voor de plangebieden De Gorsen in Elshout en Victoria in Haarsteeg. Het totale aantal woningen blijft voor beide projecten ongewijzigd.

Woningbouw korte termijn (0-5 jaar)

De komende jaren worden de meeste woningen gerealiseerd in Vlijmen (Geerpark, De Grassen, Parklaan, Nassaulaan / Burg. van Houtplein). In Drunen vindt alleen inbreiding plaats (afronding Beukstraat, Von Suppéstraat, Schoolstraat en de genoemde locaties aan de Grotestraat). Ook wordt volop gebouwd in De Gorsen (Elshout) en Victoria (Haarsteeg). Verder wordt gestart met de eerste woningen in Steenenburg. Ondanks de hoge aantallen in 2019 en 2020, is het de verwachting dat de planning voor deze jaren wel realistisch is. De ruimtelijke procedures voor deze projecten zijn doorlopen en de woningmarkt is op dit moment erg gunstig. Per 1 januari 2019 zijn er circa 350 woningen in aanbouw.

Woningbouw (middel)lange termijn (5-10 jaar en verder)

Op de middellange termijn is rekening gehouden met afronding van de laatste fasen van Geerpark, De Gorsen en Victoria. Ook wordt er naar verwachting in deze periode hard gebouwd in de vervolgfases van De Grassen en Steenenburg.

In de woningbouwplanning is op de lange termijn ruimte gereserveerd voor nieuwe, nog niet concrete herstructureringslocaties binnen de bestaande kernen. Aangezien in de komende tien jaar bijna driekwart van de woningen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd (Geerpark, De Grassen, De Gorsen, Victoria, Steenenburg), is het niet de verwachting dat er in de nabije toekomst meer of andere uitbreidingslocaties nodig zijn voor het opvangen van de groei van de woningbehoefte. Dit betekent dat er voornamelijk binnen de bestaande kernen zal worden gekeken naar mogelijkheden.

Coalitieprogramma

In het coalitieprogramma staat dat er in de periode van 2018 tot 2022 circa 1200 woningen worden gebouwd. De woningbouwplanning sluit hierbij aan: 204 (2018) + 441 (2019) + 264 (2020) + 306 (2021) = 1215 woningen. De beoogde 300 sociale huurwoningen worden in voorliggende woningbouwplanning nog niet volledig gehaald: 11 (2018) + 134 (2019) + 25 (2020) + 69 (2021) = 239. Hierdoor is de zoektocht naar locaties voor sociale woningbouw nog steeds van belang. Daarom is er voor de kern Drunen op de korte termijn het extra aantal van 40 sociale huurwoningen opgenomen. Bij nieuwe locaties wordt het uitgangspunt 'stenen voor stenen' gehanteerd. Ook is er in de nieuwbouwwijken extra aandacht voor een diversiteit aan woningen.

Hoewel in totaliteit voor onze gemeente een evenwicht bestaat tussen de vraag naar en aanbod van woningbouw, vormt de match in de verschillende kernen tussen behoefte en geplande projecten een aandachtspunt. Zo is bijvoorbeeld het geplande aanbod in Vlijmen aanzienlijk. Daarentegen is het nieuwbouwaanbod in de kern Drunen laag.

	Zaaknummer	00583310
Onderwerp	Woningbouwplanning 2019 en verder	

Afweging

De woningbouwplanning komt overeen met de grondexploitaties en al gemaakte afspraken. Ook sluit de woningbouwplanning grotendeels aan bij de ambities uit het coalitieprogramma. Het voorstel is om de woningbouwplanning voor 2019 en verder vast te stellen en de woningbouwmatrix aan de provincie te sturen.

Inzet van middelen

De woningbouwplanning en de grondexploitaties zijn qua planning op elkaar afgestemd. De geactualiseerde grondexploitaties maken onderdeel uit van de door de raad vast te stellen jaarrekening 2018.

Risico's

De huidige woningbouwplanning biedt op de korte en middellange termijn weinig ruimte voor nieuwe initiatieven. Voor veel plannen is de ruimtelijke procedure al doorlopen of zijn er (contractuele) verplichtingen. Wanneer het toch wenselijk is om medewerking te verlenen aan een nieuw initiatief, gaat dit in principe ten koste van aantallen woningen op een andere locatie. Dit kan gevolgen hebben voor de grondexploitaties of de verkoop van gemeentelijke eigendommen. Voor particuliere initiatieven blijft de beleidsregel particuliere woningbouw van kracht².

De gemeentelijke woningbouwplanning is gebaseerd op de provinciale prognoses voor de woningvoorraad. Deze prognoses worden elke vier jaar bijgesteld. Dit betekent dat het aantal woningen dat onze gemeente mag realiseren, kan wijzigen. Afhankelijk van het type bijstelling kan dit zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor de gemeentelijke woningbouwplanning.

Procedure / vervolgstappen

Wanneer u besluit de woningbouwplanning voor 2019 en verder vast te stellen, wordt de woningbouwmatrix aan de provincie gestuurd. Ook worden de raadsleden met de bijgevoegde raadsinformatiebrief geïnformeerd over het aantal gereed gekomen woningen in 2018 en het verwachte aantal en typen op te leveren woningen in 2019 en 2020.

Wanneer er gedurende het jaar aanleiding ontstaat voor een belangrijke wijziging in de woningbouwplanning, bijvoorbeeld door het toevoegen, verwijderen of temporiseren van een locatie, wordt dit ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

² Particuliere verzoeken voor woningbouw op eigen grond kunnen worden toegekend als het in principe maximaal één extra woning betreft; daarbij geldt dat het vooraf splitsen of verkopen van een perceel niet betekent dat er meer dan deze ene woning mag worden gerealiseerd.

	Zaaknummer	00583310
Onderwerp	Woningbouwplanning 2019 en verder	

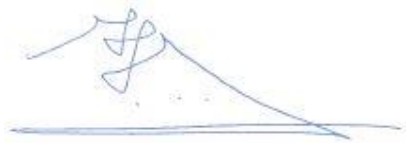
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 7 mei 2019

besloten:

- de 'woningbouwplanning 2019 en verder' vast te stellen;
- de woningbouwplanning, in de vorm van de woningbouwmatrix, aan de provincie toe te sturen;
- de raadsleden met de bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren over de gereedgekomen woningen in 2018 en de verwachte woningbouw in 2019 en 2020.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans

Haarsteeg	Willy vd Berkstraat (H. de Jonghstr.)	ONH	4	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
	Victoria	ONH	0	53	29	22	10	10	10	10	10	7	0	0	161
	Haarsteegsestraat 99	ONH	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Oude Haven	ONH	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48
															224
Nieuwkuijk	Koesteeg	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
	Landgoed Steenenburg	PLV	0	0	0	47	53	13	36	14	39	6	13	5	226
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
															279
Overige kernen															
Heusden-Vesting	Hoek Demer/ Herptsestraat	PLV	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Gymzaal Demer	ONH	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Oudheusden	Wijksestraat 3	ONH	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rembrandtlaan	ONH	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	Kasteellaan	POC	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Herpt	Wielblok RvR	ONH	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	Groenstraat 10 RvR	ONH	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Heusdenseweg / Bernsestraat	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
	Groenstraat 8	ONH	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	3
	Burg. Buijsstraat 22	ONH	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	4
Heesbeen	Burg. Buijsstraat 24	ONH	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
	Dorpshuis	PLV	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Verdoorn I	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	16
Hedikhuizen	Kerkstraat 17 en elders	ONH	0	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	6
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0	69	82
															188
Gehele gem.	Particuliere inbreiding eigen perceel	ONH/POC	8	10	7	5	5	5	5	5	5	5	5	55	112
TOTAAL GEMEENTE			206	441	264	306	235	175	182	94	106	150	118	815	2886