



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2022/15

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Betreft: : Woningbouwprogramma grondexploitatie 2022
- starters/sociale categorie

Datum : 15 maart 2022

Geachte raads- en burgerleden,

In de commissievergadering Wonen en Werken van 7 maart 2022 is bij de behandeling van de Grondbedrijfsrapportage 2022 gesproken over de categorie starters- en sociale (huur)woningen. In deze memo geven wij u een toelichting op de Grondbedrijfsrapportage 2022 en de uitwerking in deze rapportage van voornoemde woningcategorieën.

Ook gaan we in op de onderliggende opmerking dat we in onze planning vooral oog hebben voor het opbrengend vermogen van grotere kavels en daarmee onvoldoende rekening houden met het bouwen voor de kleinere beurs.

Sociale huurwoningen

De gemeente Boekel maakt jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporatie PeelrandWonen en BrabantWonen. In die prestatieafspraken met PeelrandWonen is een ambitie afgesproken van het aantal woningen dat zij de komende jaren gaan bouwen. Kern is dat er in de periode 2020-2030 zo'n 100 huurwoningen bij moeten komen (17% !) We concluderen dat we op schema liggen. Deze ambitie vertaalt zich onder andere in de nieuwbouwplannen van de gemeente Boekel.

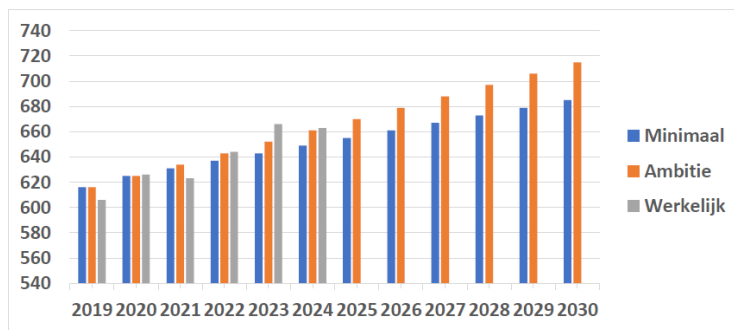
In de Prestatieafspraken van 2022, die eind december 2021 door het college van Burgemeester en Wethouders zijn goedgekeurd zijn de volgende projecten / mutaties opgenomen:

2021 - 3 verkoopwoningen **(-3)**

2022 + 20 woningen Donkzicht Fase 2, + 4 woningen Voskuilen, - 3 verkoopwoningen **(+ 21)**

2023 + 16 app De Burgt fase 1b, + 9 eengezinswoningen De Burgt fase 1b, - 3 verkoopwoningen **(+22)**

Door bovengenoemde projecten wordt tot en met 2024 de lijn conform de ambitie gevolgd. En daar doen we in het kader van de woningbouwversnelling nog een extra schep bovenop. Zoals u weet is een aanvang gemaakt met woningbouwproject Schutboom. Met name daar willen we een extra versnelling realiseren. Die plannen worden nu uitgewerkt. Naar verwachting ontstaat daar ook ruimte voor nog eens 15 tot maximaal 25 extra sociale huurwoningen.



Met PeelrandWonen overeen gekomen planning voor de langere periode.

Uit de Grondbedrijfrapportage 2022 komt bovenstaande niet duidelijk naar voren. Dit komt omdat daar alleen de actieve gemeentelijke complexen zijn opgenomen en daardoor een vertekend beeld ontstaat. Ook zijn deze woningen opgenomen onder de noemer “exploitatieovereenkomsten” of “contractwoningen” waardoor ze anders zijn gelabeld.

Starterswoningen

Pas sinds afgelopen jaar gebruiken we de grondcategorie “starter”. Voorheen hadden we het ook over “goedkope koop”. Met ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over starters maar ook over goedkope koop. Daarnaast realiseren we ook nog relatief veel kleinere tussenwoningen. Al bij al een heel pallet aan woonvormen voor de kleinere beurs.

Met betrekking tot fase 1 De Burgt zien we naast de genoemde 40 sociale huurwoningen uit de prestatieafspraken de volgende aantallen:

- 10 stuks goedkope koopwoningen;
- 20 middenhuur appartementen;
- 7 middenhuur grondgebonden;
- 22 stuks kleinere tussenwoningen.

Alleen voor Burgt fase 1 komen we daarmee op zo’n 59 woningen op kleinere kavels. Tel daarbij op de 25 sociale huurwoningen in de Burgt fase 1 en we hebben het over een toevoeging van ruim 80 woningen (bijna 1/3 van het totale plan De Burgt 1) voor de smallere beurs op kleine kavels met een lage grondprijs. Daarnaast zijn er ook nog plannen voor 10 starterswoningen in een aanvullend plandeel in de Burgt 1.

Kijken we naar al onze grondbedrijfcomplexen en particuliere ontwikkelingen dan zien we nog meer kavels voor starters en sociale woningbouw. Te denken aan:

- Plan Schutboom met vooral ruimte voor starterswoningen / seniorenwoningen en sociale huur. De exacte aantallen zijn nog in ontwerp maar we denken aan zo’n 55 woningen waarbij het eerste idee is dat 2/3 voor de smallere beurs beschikbaar komt.
- 4 starterswoningen in plan Voskuilen (verdisconteerd in koopprijs grond door ontwikkelaar);
- Plannen mbt de pastorietaan in Venhorst waar een kans ontstaat voor ouderenhuisvesting nabij de voorzieningen.
- Diverse particuliere plannen met goedkopere woningen / starterswoningen (niet genoemd in grondexploitatie 2022).

Samengevat worden de sociale huurwoningen gebouwd door PeelrandWonen volgens de ambitieus en zijn starterswoningen opgenomen in plan Voskuilen, De Burgt en Schutboom.

Wij hopen u door deze memo te informeren over het uitgiftetempo van de sociale huurwoningen en starterswoningen in de gemeente Boekel.