

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	NTI update woningbouwprogramma Q1 2024		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 8 april 2024

Kennisnemen van: de ontwikkelingen van het woningbouwprogramma.

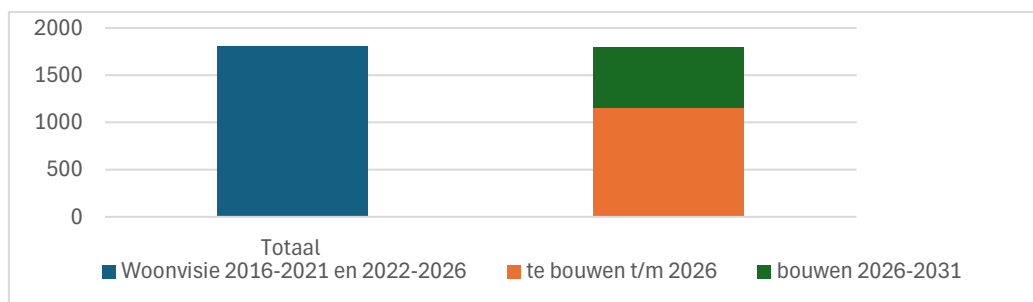
Inleiding

Deze NTI geeft de stand van zaken weer op het gebied van woningbouw in Bernheze. Deze NTI blikt terug op de plannen uit de Woonvisie en Woondeal, laat de laatste stand van zaken zien in de bouwplannen, hoe dat zich verhoudt tot de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en geeft tenslotte inzicht wat de bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie van eind 2023 betekent voor Bernheze.

Samenvatting/toelichting

Woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'

Op 16 december 2021 stelde u de Woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen 2022-2026' vast. Hierin staat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per kern beschreven. Met de bevolkings- en woningbouwprognose 2020 van de provincie als basis ging de Woonvisie uit van het realiseren van 1700 woningen tot en met 2031. Daar kwamen 100 woningen bij uit de Woonvisie 2016-2021. In totaal 1800 woningen. Daarvan moesten 1.160 woningen gerealiseerd worden tot en met 2026 (einde looptijd huidige Woonvisie). De overige 640 woningen waren voorzien in de periode van 2026 tot en met 2031.



Om het benodigde aantal woningen daadwerkelijk te realiseren, wordt gewerkt met een 'overcapaciteit' van 30%. Deze 'overcapaciteit' wordt noodzakelijk geacht om uitval van woningbouwplannen op te vangen en er zeker van te zijn dat de aantallen worden behaald. Het is bovendien onderdeel van een afspraak die het rijk met de provincies heeft¹.

Concreet betekent dat de woningbouwplanning uitgaat van de volgende aantallen:

- Tot en met 2026: $1160 + 30\% = 1508$ woningen
- Tot en met 2030: $1800 + 30\% = 2340$ woningen

¹ [Afspraak rijk en provincies](#)

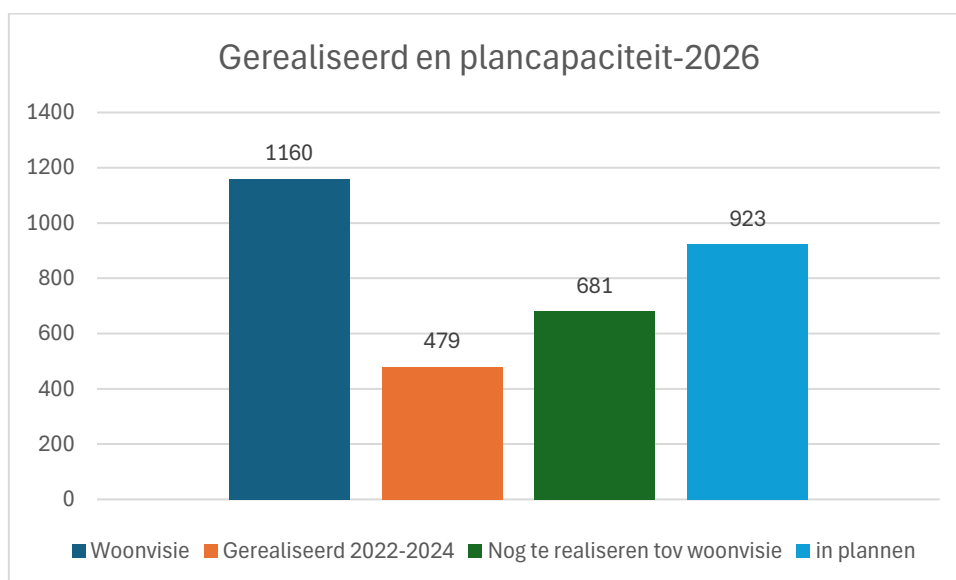
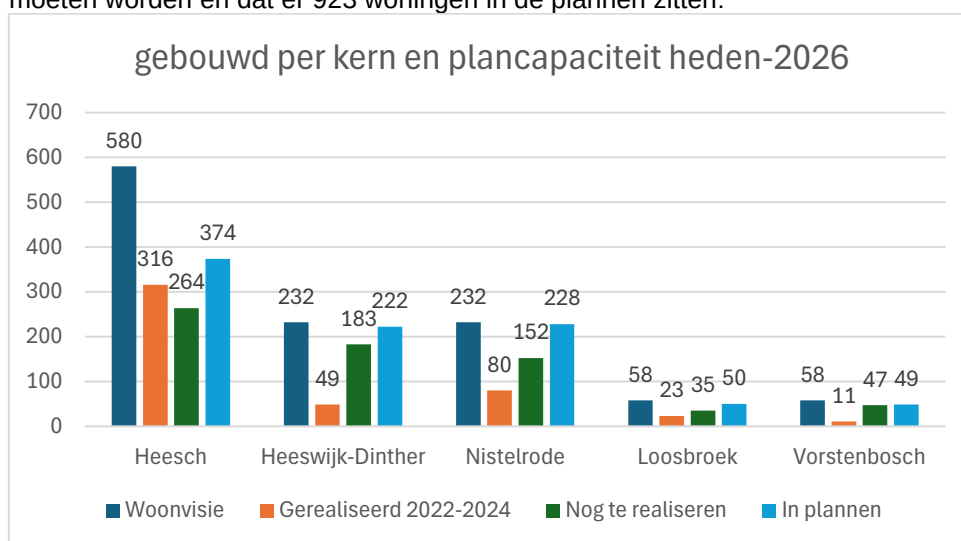
Vanaf het vaststellen van de Woonvisie zijn er in Bernheze zo'n 479 woningen gerealiseerd². Dat betekent dat de volgende aantallen nog gerealiseerd moeten worden:

- Tot en met 2026: $1160 - 479 = 681$ woningen (excl. overcapaciteit)
- Tot en met 2030: $1800 - 479 = 1321$ woningen (excl. overcapaciteit)

Hoeveel woningen gaan er gebouwd worden?

Heden tot en met 2026

De woningbouwplannen die er liggen geven een beeld van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden per kern tot en met 2026 (einde Woonvisie). Het gaat om de capaciteit in harde plannen³ en zachte plannen⁴⁵. Het totaal laat zien dat er nog 681 woningen gerealiseerd moeten worden en dat er 923 woningen in de plannen zitten:



² Op basis van gegevens van de BSOB, gerealiseerd van 28-1-2022 tot en met 27-2-2024.

³ Harde plannen zijn bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn.

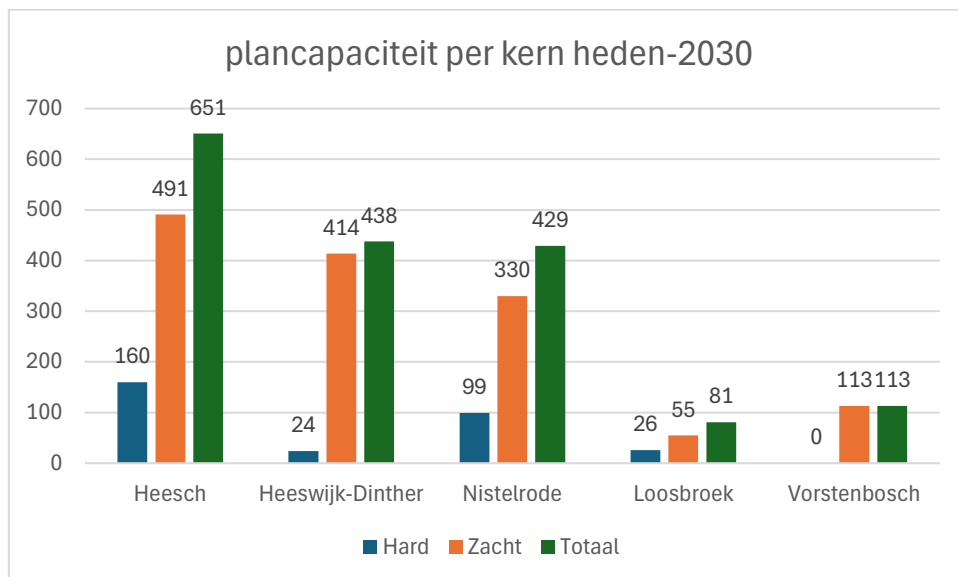
⁴ Zachte plannen zijn plannen waar een positieve principe uitspraak op is gedaan.

⁵ Gegevens afkomstig uit Shintolabs per 14 maart 2024. Shintolabs is een woningbouwmonitor. Het wordt regionaal gebruikt voor gegevens voor de provincie en lokaal gevuld.

Heden tot en met 2030

Tot en met 2030 is er behoefte aan 1321 woningen op basis van de Woonvisie (zie hiervoor). En er is een plancapaciteit voor 1712 woningen.

Per kern ziet de plancapaciteit er als volgt uit tot en met 2030:



Door beroepsprocedures wachten twee plannen op behandeling door de Raad van State. Een van deze plannen is Heeswijkse Akkers waarin meer dan 70 woningen zijn opgenomen. Na het onherroepelijk worden, vindt toevoeging plaats aan de harde plancapaciteit. Voor de verwachtingen: op dit moment wachten plannen ongeveer circa 2,5 jaar op behandeling bij de Raad van State, maar inmiddels zijn er ook geluiden dat behandeling 3,5 jaar op zich laat wachten.

Zoals hierboven vermeld, moeten er tot 2030 nog 1321 woningen gerealiseerd worden. In de plannen zitten 1712 woningen waardoor er een overcapaciteit is van afgerond 30%. Er is op dit moment⁶ voldoende overcapaciteit om de aantallen uit de Woonvisie (tot 2030) te realiseren, maar de plannen moeten dan wel van zacht naar hard worden omgezet. De verwachting is dat dit jaar voor ongeveer 500 woningen aan plannen aan uw raad wordt voorgelegd ter vaststelling.

Woondeal

Op 9 maart 2023 vond de ondertekening plaats van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. De Woondeal loopt tot 2030. De afspraak voor Bernheze in de Woondeal is het realiseren van 2484 woningen in Bernheze tot en met 2030. De Woondeal gaat uit van de opgave plus overcapaciteit omdat de basis voor de cijfers het woningbouwprogramma van de gemeente was. De Woondeal zorgde ook voor een accentverschuiving in de kwalitatieve woningbehoefte; werd in de Woonvisie nog een aandeel van minimaal 25% sociale huurwoningen in projecten genoemd, in de regiodeal werd dit 30%. Deze NTI gaat verderop in op het kwalitatieve woningbouwprogramma.

⁶ Sommige zachte plannen gaan niet door, terwijl er ook weer nieuwe plannen worden ingediend. Dat zorgt ervoor dat 'zachte plannen' steeds een momentopname zijn.

Bevolkings- en woningbouwprognose 2023 provincie

De basis voor de aantallen in de huidige Woonvisie is de prognose van de provincie uit 2020. Conform de omgevingsverordening van de provincie zijn de aantallen uit de prognose richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Op basis van de eind vorig jaar geactualiseerde bevolkings- en woningbouwprognose heeft Bernheze ruim 200 woningen in 2030 meer nodig⁷ dan in de prognose van 2020 was becijferd. Totaal zouden er tot en met 2030 dus 1321 (Woonvisie en wat er al gebouwd is)+ 200 (nieuwe prognose) = 1521 woningen gebouwd moeten worden.

Afgezet tegen deze provinciale prognose is de harde en zachte plancapaciteit te laag, rekening houdend met de benodigde overcapaciteit. Er zit wel ruimte in potentiële plancapaciteit.

Potentiële plancapaciteit

Naast harde en zachte plancapaciteit is er sprake van potentiële plancapaciteit⁸. Die bedraagt tot en met 2030 zo'n 451 woningen. Er zijn dus in principe voldoende plannen om de aantallen te halen die nodig zijn op basis van de laatste provinciale prognose.

De doorlooptijd van planontwikkeling tot oplevering van de woningen beslaat een aantal jaar. De potentiële plannen die leiden tot harde plannen, zorgen voor woningbouw in 2027-2030. Of mogelijk daarna, afhankelijk van de procedures. Overigens wil 'genoeg' potentiële plannen niet zeggen dat er geen ruimte is voor nieuwe plannen. De plancapaciteit is een momentopname en het is niet zeker dat zachte of potentiële plannen ook daadwerkelijk doorgaan

Ten slotte nog het volgende over de prognose van de provincie. In de begeleidende brief vraagt de provincie aandacht voor tempo maken, met behoud van kwaliteit. Gelet op de behoefte en de tekorten is het veeleer zaak om bestaande plannen (op geschikte plekken en vraaggericht) daadwerkelijk en liefst snel(ler) tot uitvoering te brengen.

De kwalitatieve opgave

In de Woondeal hebben we afgesproken dat het aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw minimaal 30% bedraagt van het aantal te bouwen woningen in het project. Verder ligt in de Woonvisie vast dat het aandeel sociale koop minimaal 15% moet bedragen, betaalbare koop 20-25%, middenhuur 5-10% en dure koop maximaal 25%.

Per kern is er de volgende verdeling in de harde plannen tot en met 2030⁹:

	Heesch	Heeswijk-Dinther	Nistelrode	Loosbroek
Totaal	160	24	99	26
Sociale huur ≥30%	64 (40%)	-	6 (6%)	5 (19%)
Sociale koop ≥15%	9 (6%)	-	28 (28%)	-
Betaalbare koop 20-25%	18 (13%)	3 (12,5%)	12 (12%)	8 (31%)
Middenhuur 5-10%	-	-	18 (18%)	-
Dure koop ≤25%	69 (43%)	21 (87,5%)	35 (35%)	13 (50%)

⁷ [De bevolkings- en woningbehoefteprognose | Noord-Brabant](#)

⁸ Potentiële plannen zijn plannen waar nog geen principe-uitspraak over is gedaan door de gemeente.

⁹ Voor Vorstenbosch is geen harde plancapaciteit beschikbaar. Daarom komt Vorstenbosch in deze tabel niet terug.

Het proces van het ontwikkelen van plannen tot een onherroepelijk bestemmingsplan duurt jaren. De normen uit de Woonvisie zijn daardoor niet volledig vertaald in de huidige harde plannen. Toch heeft het college de afgelopen jaren de ruimte gezocht om binnen bestaande plannen te intensiveren. Dit leidde tot de toevoeging van enkele tientallen extra betaalbare woningen verspreid over verschillende kernen. De kwalitatieve opgave uit de Woonvisie is een voorwaarde voor ontwikkeling en wordt meegenomen in de zachte en potentiële plancapaciteit vanaf 4 woningen. Ook voor deze tabel geldt dat het een momentopname is. Op het moment dat een zacht plan hard wordt en in dat plan zit veel sociale huur dan wijzigen de aantallen en dus de percentages.

Samengevat:

Op basis van de laatste provinciale prognose moeten er nog ruim 1500 woningen gerealiseerd worden in Bernheze tot en met 2030. Met de harde (309 woningen), zachte (1403 woningen) en potentiële (451 woningen) plancapaciteit is dit aantal haalbaar. Of de versnelling en de grotere opgave past binnen de huidige capaciteit van gemeente, ontwikkelaars en woningcorporaties is de vraag. De ambtelijke capaciteit is in ieder geval afgestemd op de woningbouwopgave uit de Woonvisie. De beschikbaarheid van voldoende capaciteit bij versnelling en/of opschaling vormt een risico. Daarnaast speelt ook hier risico dat procedures gestart worden tegen de plannen.

Dit jaar wordt er voor ongeveer 500 woningen aan plannen aan de raad voorgelegd. Die plannen moeten dan nog wel onherroepelijk worden en dat is, na vaststelling, afhankelijk van het opstarten van procedures door belanghebbenden. Vertraging kan bovendien ook ontstaan als ontwikkelaars later beginnen met bouwen dan nu voorzien.

Vervolg

Zoals gezegd worden er in de komende periode plannen aan u voorgelegd ter vaststelling. Daarnaast is de verwachting dat de huidige beroepen bij de Raad van State behandeld worden. Dit zorgt beide voor meer zicht op de (harde) plancapaciteit. Tevens gaan we ambtelijk aan de slag om in aanvulling op de Woonvisie de behoefte per kern aan het aantal woningen en soort woning na 2026 te bepalen.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- N.v.t.