WONINGBOUWPROGRAMMA

Beeldvormende vergadering

21 december 2017

OPENING

- Even voorstellen
- Grote lijnen; geen projecten
- Beleidsmatige context:
  - Woonvisie
  - Bod woningcorporaties / Aanjaagteam Sociale Huisvesting
  - Coalitieakkoord

TERMINOLOGIE

- ‘Harde’ plancapaciteit: “*er kan gebouwd worden*”
  - Bestemmingplan onherroepelijk
  - Bestemmingsplan vastgesteld (nog kans op Raad van State)

- ‘Zachte’ plancapaciteit: *“voorbereiding Bouwtitel”*
  - Ontwerp bestemmingsplan
  - Planologische voorbereiding

- Potentiële locaties: *“bouwlocaties die zich (gaan) aandienen”*
  - Niet limitatief
  - Categorie vaak (veel) groter dan benoemd (enige mate van subjectiviteit)

WONINGBOUW - CONTEXT

- 90% woningvoorraad 2037 staat er nu al
- Verdunning: toename 1 en 2 persoonshuishoudens (oud en jong)
  (meer woningen per inwoner; andere woonvraag)
- Vergrijzing: +10% 55-plusser
  +10% 65-plussers
- Afnemende groei in huishoudens (binnen 20 jaar afhankelijk van buitenlandse migratie)
- Totaal over gemeente: lichte groei

.

CONCLUSIES: CONTEXT

- Nieuwbouw beperkt aandeel in woningvoorraad

- Sterk veranderende vraag in woonvormen

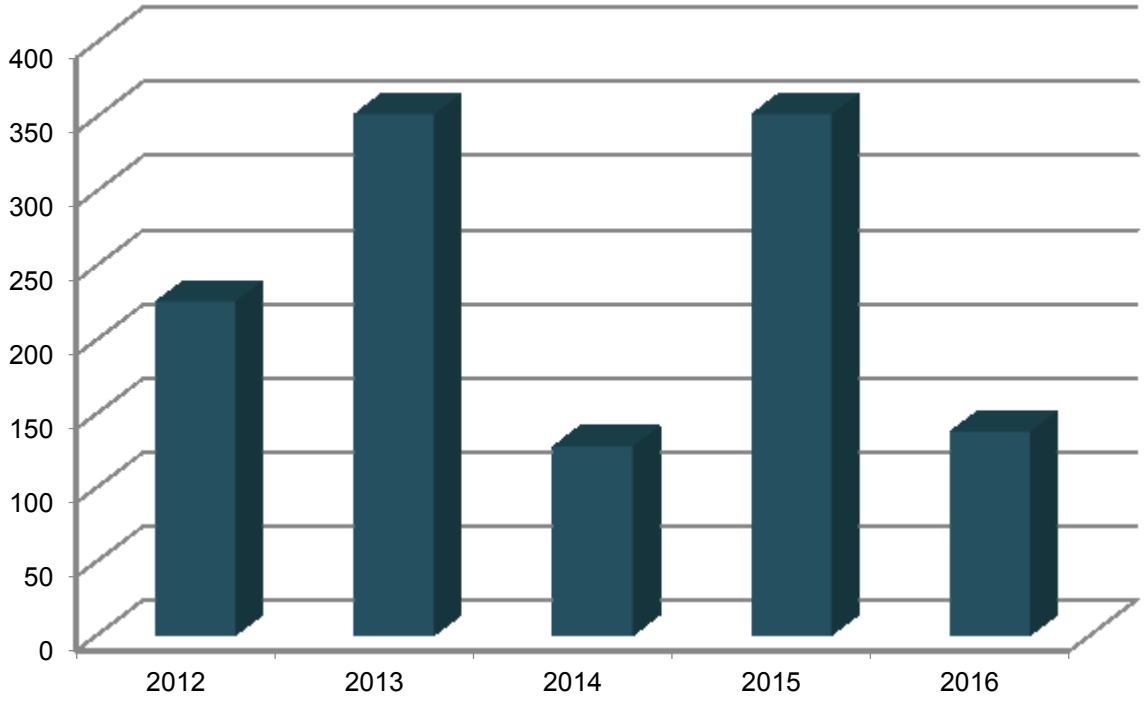
  (± 40% tekort aan meergezinswoningen binnen 2 jaar t.o.v. vraag)

- ***Veranderende vraag groter dan nieuwbouwmogelijkheden***

WONINGBOUW REALISATIE (1)

- Benodigde realisatie tot en met 2027: 320 woningen per jaar

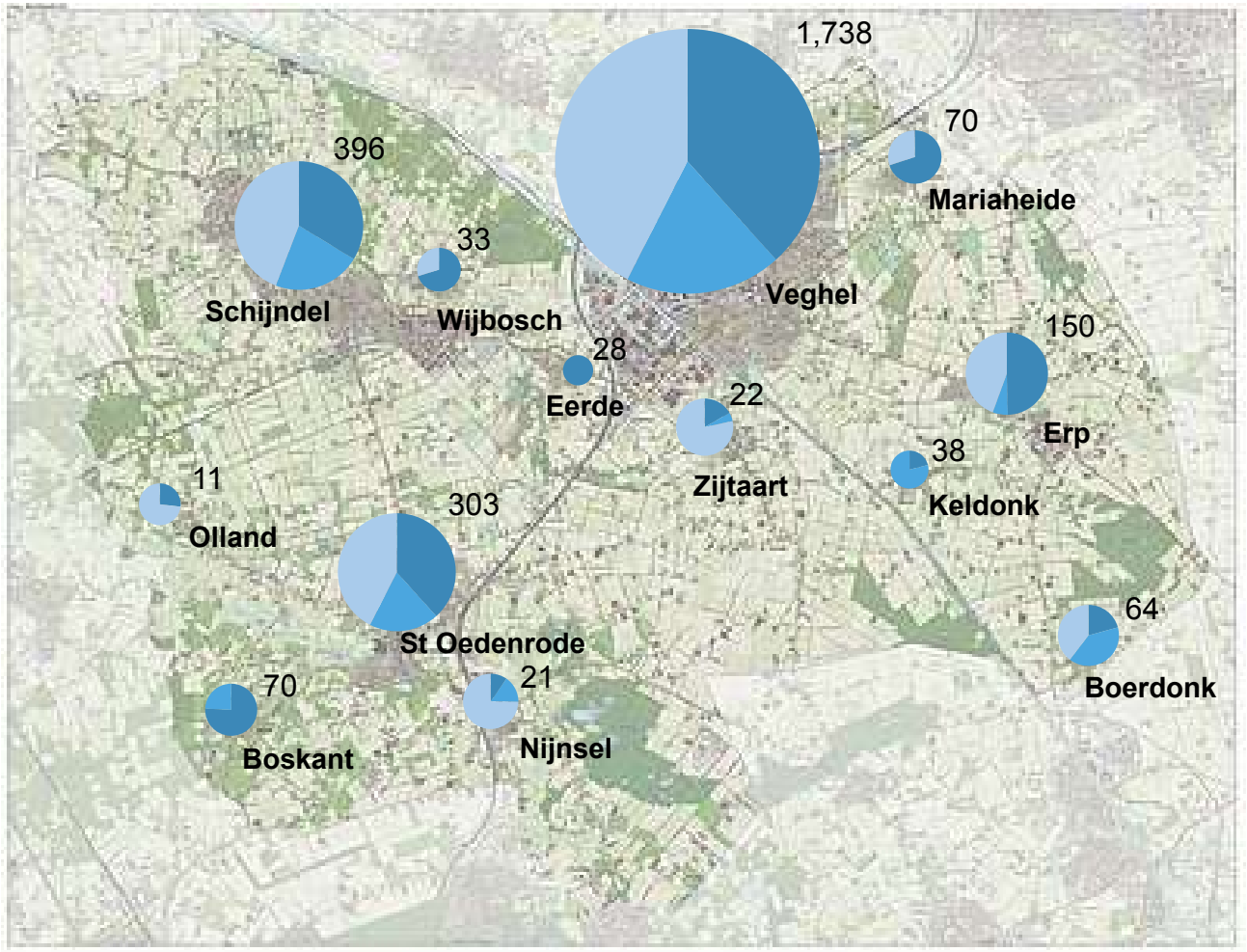
- Historische realisatie



WONINGBOUW REALISATIE (2)

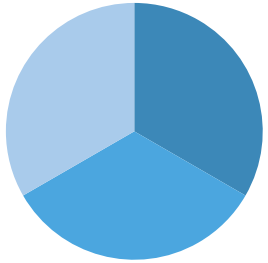
- Woningen gerealiseerd of in aanbouw: ± 400 +?
- wv. Sociaal: ± 25%
- Harde plancapaciteit: ± 2,400

RUIMTELIJKE VERDELING



Som hard en zacht

Potentiële locaties (projecten)



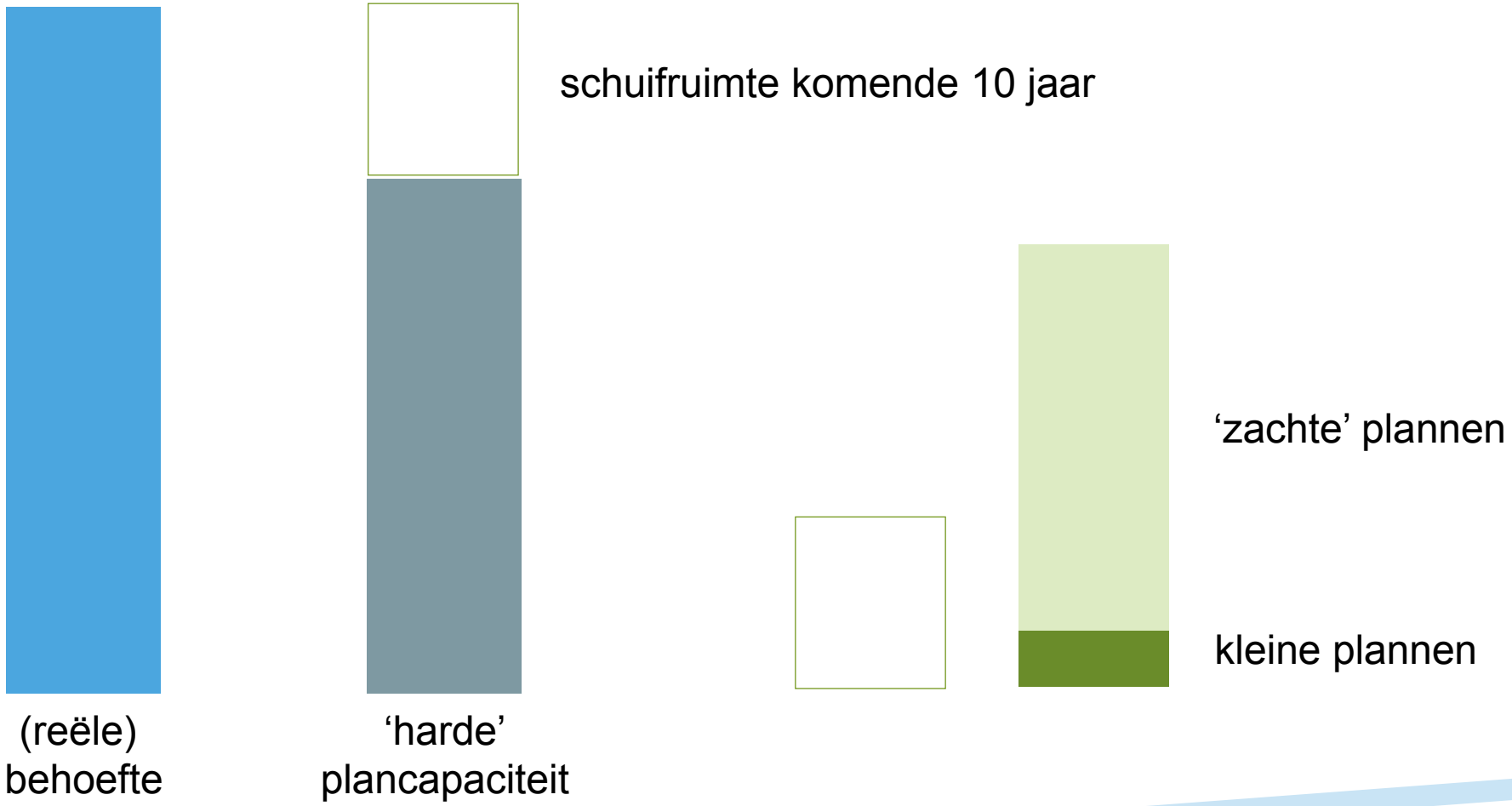
Harde plancapaciteit

Zachte plancapaciteit

Kern

WONINGBOUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN (1)

2018 -2027



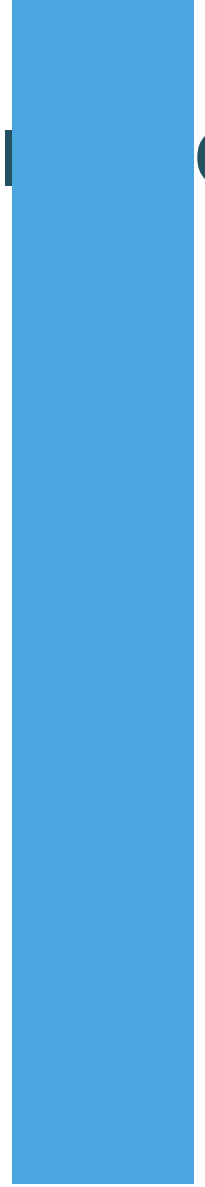
WONINGBOUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN (2)

- Naast hoeveelheden ook beleidsambities:

  - In iedere kern bouwen voor lokale behoefte
  - Inhaalslag sociale woningbouw
  - Vrijkomend gemeentelijk vastgoed
  - Kwaliteit en leefbaarheid: ‘werk met werk’/’mee-koppelkansen’
  - ….

WONI OUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN (3)

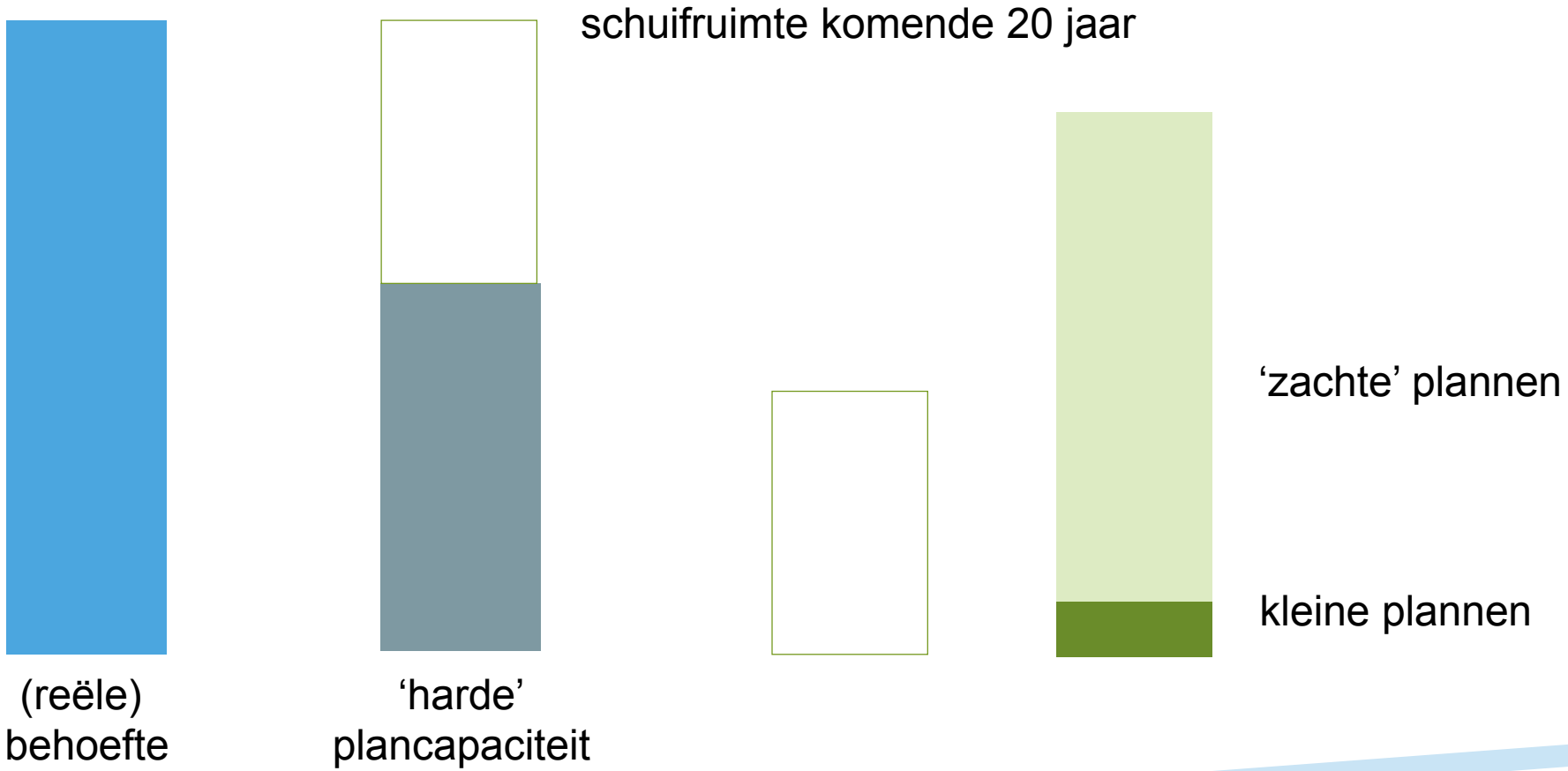
2018 -2037



(reële)
behoefte

WONINGBOUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN (3)

2018 -<u>2037</u>



WONINGBOUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN (4)

- Plannen in de categorie potentiële locaties?:
  - Klooster Veghel?
  - Frisselsteinstraat?
  - gemeentehuis Schijndel?
  - Laverhof?
  - Fioretti College?
  - Novadic?
  - ….?
  - ….?

CONCLUSIE: HOEVEELHEDEN

- Meer woningen in plannen dan waar komende 20 jaar behoefte aan is
- Beperkte schuifruimte om nieuwe (‘goede’) initiatieven ruimte te geven
- Kwantitatief ! ->Kwalitatief nog onbeantwoord:
  - Juiste locaties?
  - Juiste programma?
  - Juiste woonmilieu?
- *Sturing* !
  - Realisatie
  - Kwalitatief programma

PLAN VAN AANPAK

1. Vaststellen beleidsuitgangspunten
2. Projectenlijst opschonen
3. Projectenlijst spiegelen aan beleidsuitgangspunten
4. Inventarisatie (privaat en publiek) juridische status, financiële status en planning
5. Classificatie projecten
6. Vaststellen procesvoering
7. Publiek maken

- *Mét* stakeholders (intern en extern)

BELEIDSUITGANGSPUNTEN (1)

- Gemeente is primair verantwoordelijk voor *faciliteren* woonbehoefte inwoners
  - De gemeente neemt regie op het woningbouwprogramma;
  - Marktpartijen en/of bewoners nemen en dragen het initiatief; de gemeente maakt initiatieven mogelijk (daar waar mogelijk)

- Provinciale behoefteprognose is leidend voor het woningbouwprogramma
  - De provinciale prognose vormt het plafond voor de woningbouwprogrammering;
  - Er wordt geen hypotheek op de toekomst genomen;
  - Eventueel optredende aanvullende vraag (bovenop de prognose) kan met reserveplannen worden opgevangen.

- Elke kern wordt de *mogelijkheid gegeven* te bouwen voor lokale behoefte
  - Provinciale woningbouwprognose wordt omgeslagen naar rato van het aantal huishoudens per kern;
  - Er wordt een plus gereserveerd voor Veghel in het kader van de verstedelijkingsopgave;
  - Realisatie/planruimte wordt gereserveerd en ingezet bij concrete behoefte.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN (2)

- Inbreiding (binnen stedelijk gebied) heeft voorrang op uitbreiding
  - Versterking en transformatie bestaande gebouwde omgeving krijgt voorrang op nieuwe locaties buiten het stedelijk gebied;
  - Ruimtelijk kwaliteitsbehoud of -winst is randvoorwaardelijk (ruimtelijk inpasbaar *en* meerwaarde);
  - Hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen voorkeur boven onbebouwde terreinen.

- Minimaal 30% van de programmaruimte wordt gereserveerd voor de toekomst
  - Mogelijkheid flexibel op ontwikkelingen in te kunnen spelen;
  - Voorkomen ‘wie het eerst komt, het eerst maalt’.

- Focus op realisatie
  - Voorkomen en afbouwen plan***k***capaciteit (die niet tot uitvoer komt);
  - Doorlooptijd (tijd van initiatief tot realisatie) wordt zo kort mogelijk gehouden.

WAAROM LATEN WE HET NIET AAN DE MARKT OVER?

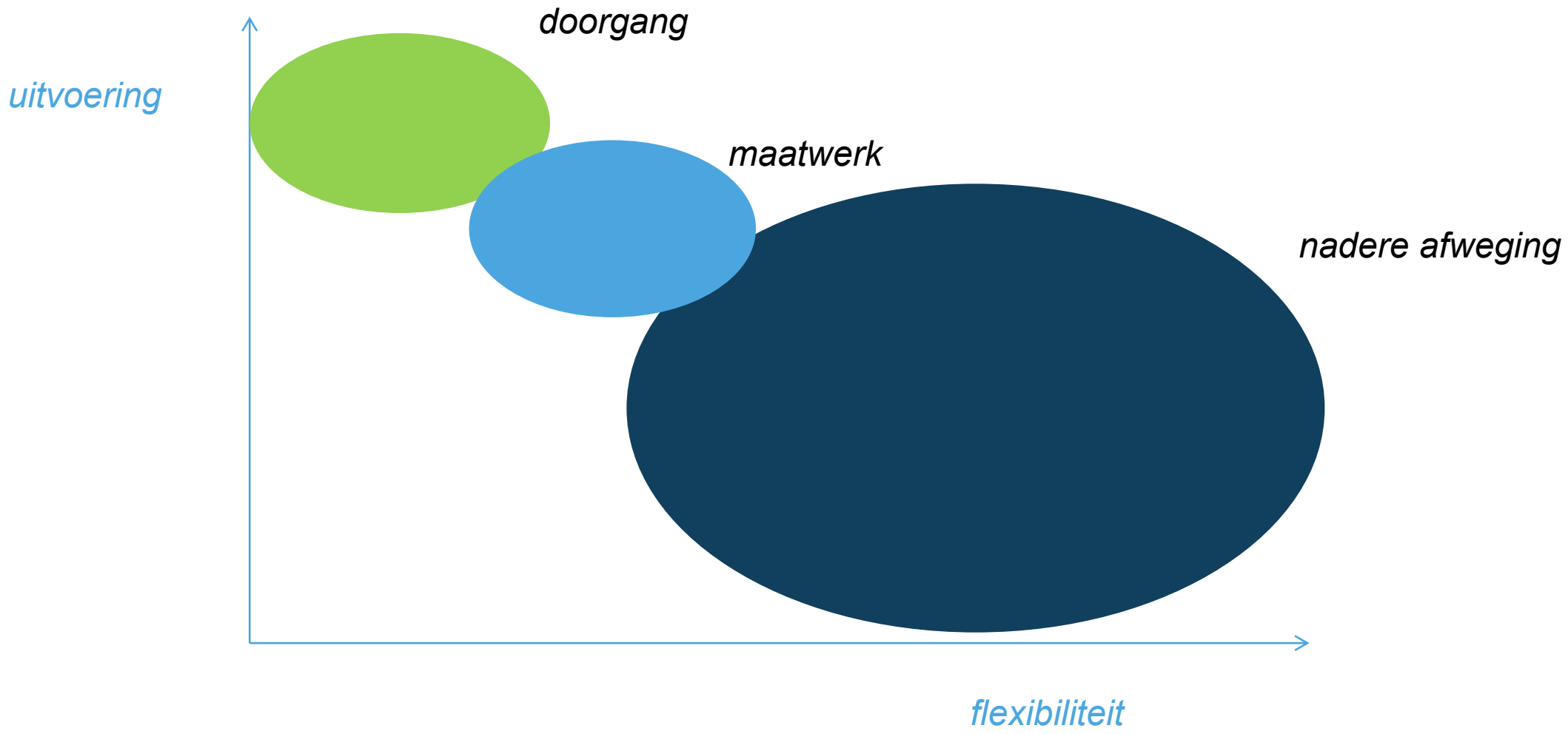
Zonder regie

Met regie

belangen

?

KORTE TERMIJN



BEOORDELINGSCRITERIA KORTE TERMIJN

1. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (reguliere toets)
2. Inbreidingslocaties
3. Beperkt in aantallen
4. Invulling specifieke behoefte (inlopen achterstand, toekomstgericht)
5. Op korte termijn realiseerbaar (en afdwingbaar)

PLANNING

januari	februari	maart	april	mei	juni

Tijdens verbouwing geopend !

Ronde langs dorpen en wijken

Projectenlijst opschonen en spiegelen

Inventarisatie status projecten

Contouren Woonvisie

Classificatie projecten

Publiek maken

Uitwerken en vaststellen procesvoering

Vragen?

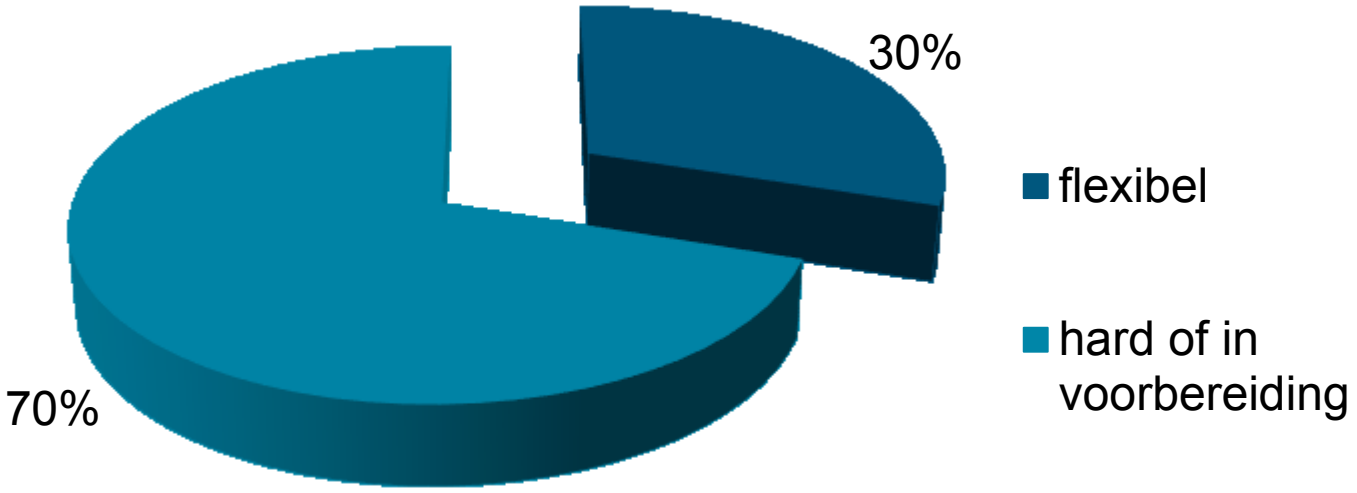
HOE LIGGEN DE CIJFERS?

WONINGBOUW MEIERIJSTAD – HOEVEELHEDEN

	komende 10 jaar	*komende 20 jaar*
▪ Reële behoefte:	± 3,200 woningen	± 5,700 woningen
▪ Woningen in harde plancapaciteit:	± 2,400 woningen	± 3,300 woningen
▪ Schuifruimte:	± 800 woningen	± 2,400 woningen
▪ Kleine plannetjes: 1 a 2 woningen:	± 260 woningen	± 520 woningen
▪ Restant:	± 540 woningen	± 1,880 woningen
▪ Zachte plannen:	± 900 woningen	± 2,200 woningen

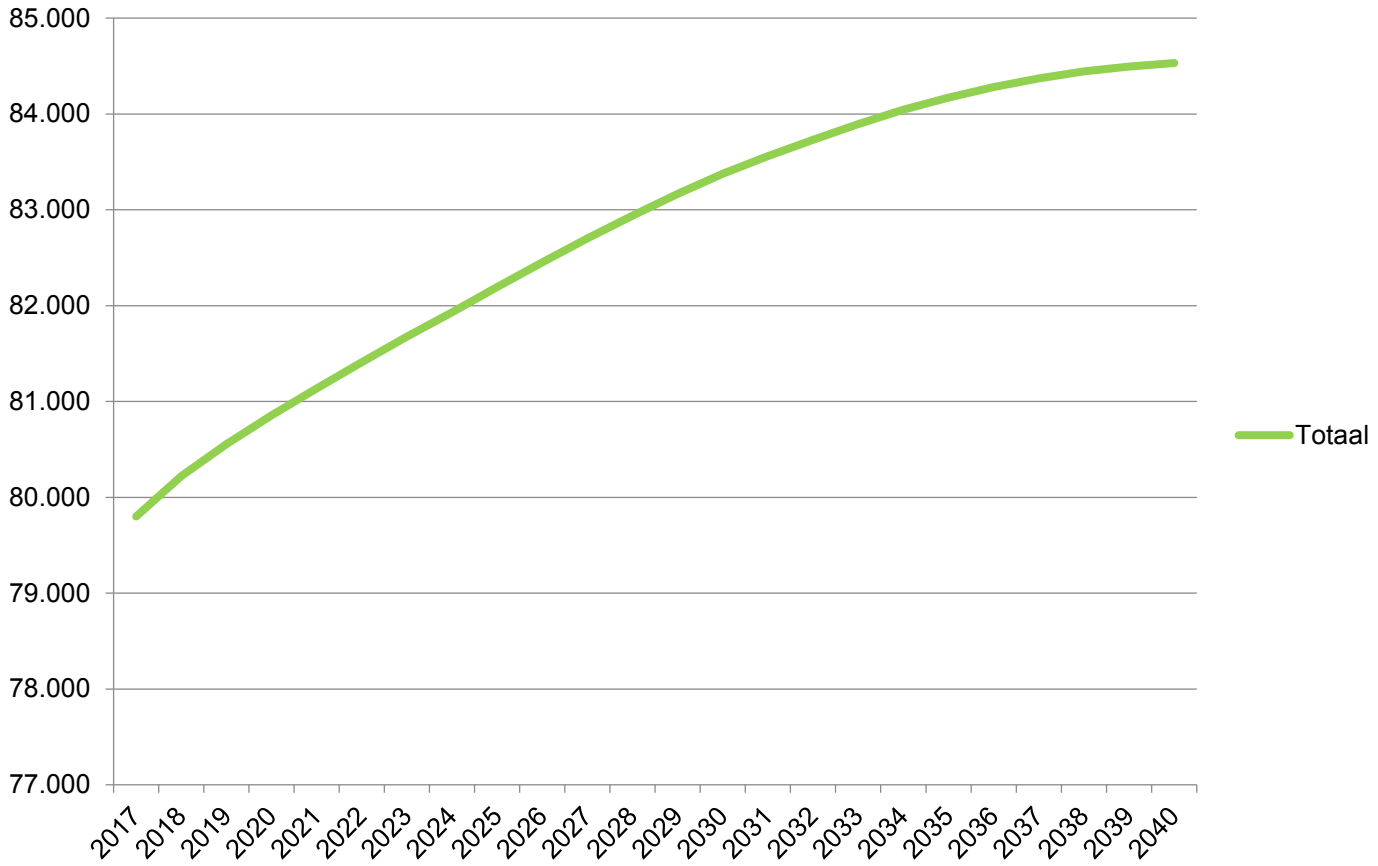
WAT IS EEN IDEAAL PROGRAMMA?

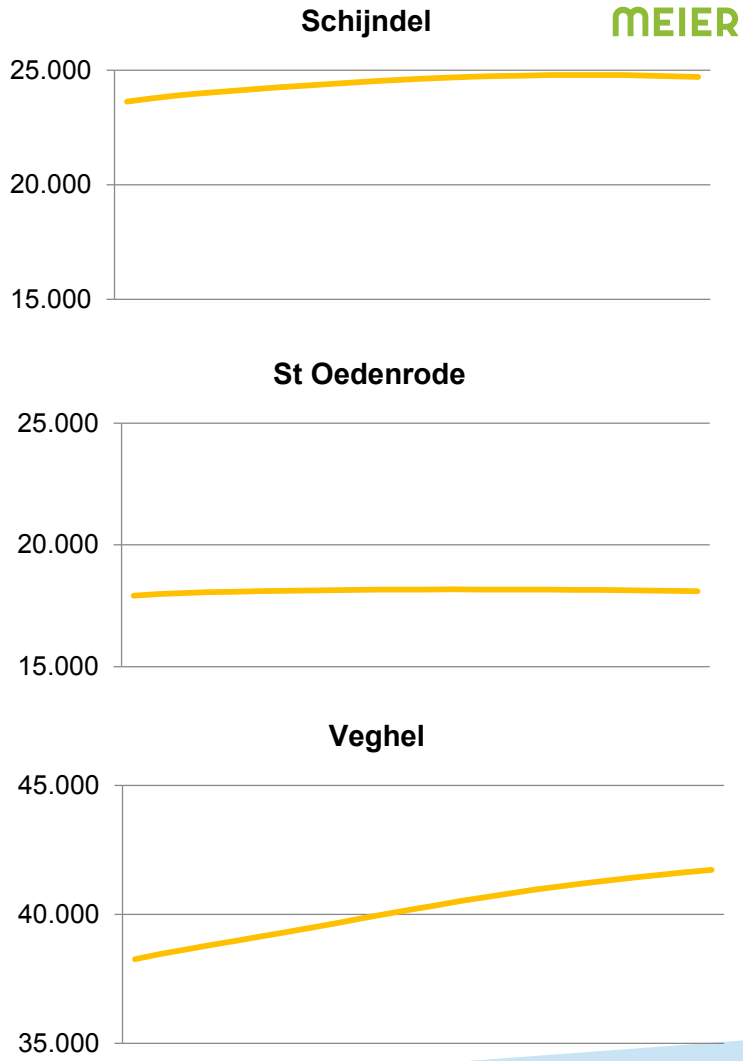
IDEAAL PROGRAMMA



HOE ZIET DE BEVOLKINGSGROEI ER UIT?

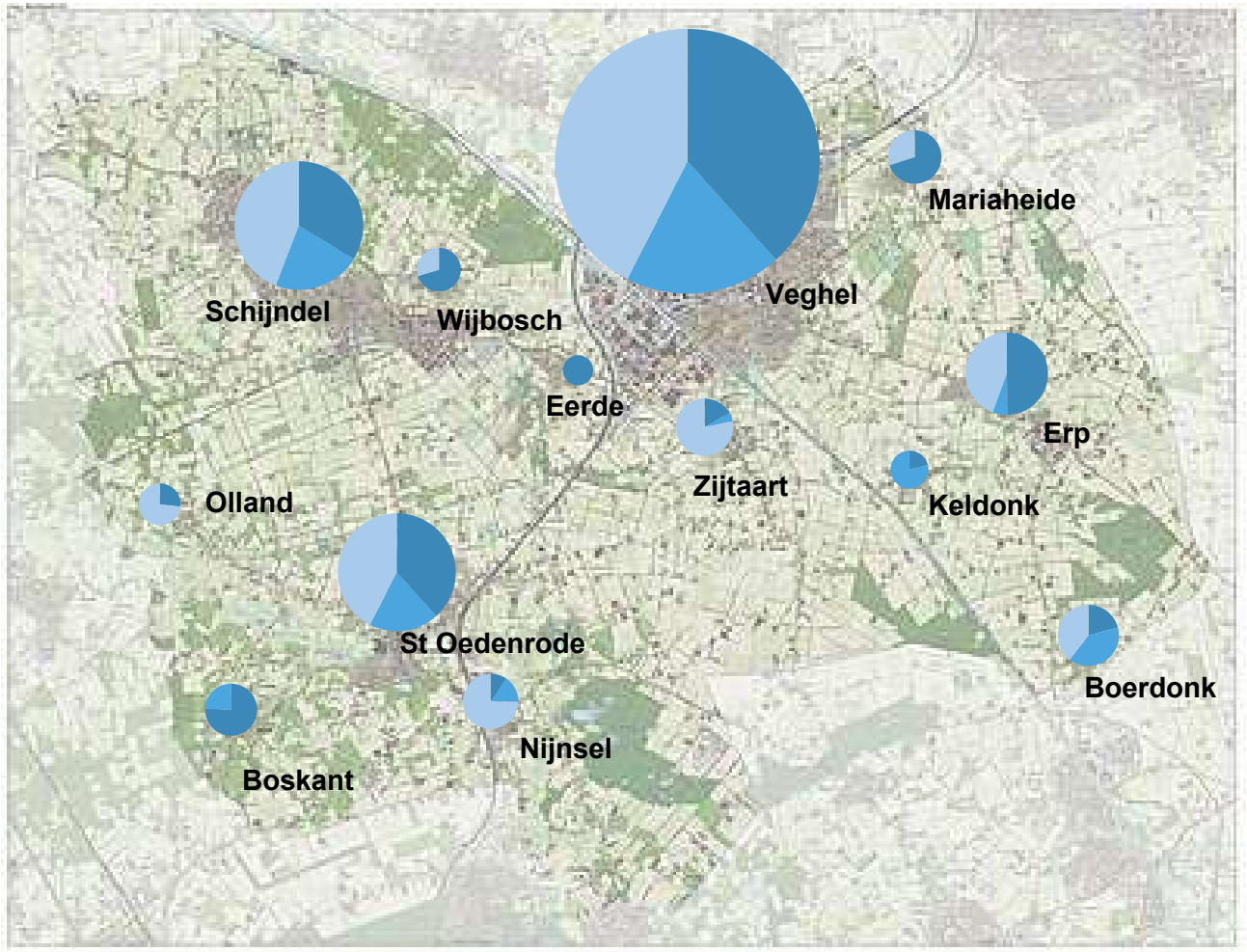
BEVOLKINGSGROEI MEIERIJSTAD



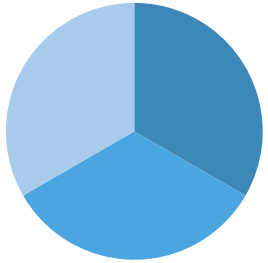


WAAR ZIJN PLANNEN?

RUIMTELIJKE VERDELING



Potentiële locaties (projecten)



Harde plancapaciteit

Zachte plancapaciteit

MEIERIJSTAD