

Raadsinformatienota

Onderwerp : Woningbouwplanning 2021-2035

Raadsvergadering : **Agendapunt** :

Portefeuillehouder : J.P.M. de Waal **Datum** : 21 oktober 2021

Bestuurlijk kader : Programma ruimte **Zaaknummer** : Z21.03212

Inleiding/onderbouwing:

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de bij hen bekende initiatieven integraal af te wegen en te beoordelen. Hierbij heeft het college eerder vastgestelde beleidsuitgangspunten meegewogen en beseft het college dat voor de ontwikkeling van deze plannen ambtelijk capaciteit beschikbaar gesteld moet worden. Dit heeft geresulteerd in een woningbouwplanning voor de periode van 2021-2035 (bijlage 1). Deze woningbouwplanning wordt ieder kwartaal geactualiseerd.

Plannen met een reeds positief besluit van het college worden gezien als harde en geactiveerde plancapaciteit en afgehandeld conform de huidige WRO. De nog openstaande initiatieven zijn in de woningbouwplanning opgenomen en waar nodig afgestemd op de behoefte, zoals omschreven in de woonvisie 2020-2025. Op basis van de woningbouwplanning worden initiatieven beoordeeld.

1.1 Uitgangspunten woningbouwplanning

De woningbouwplanning is opgesteld met het in acht nemen van de volgende uitgangspunten:

- Voor de periode tot 2025 dient de planning per jaar inzichtelijk te zijn;
- Voor de periode 2026 – 2035 dient de planning als doorkijk naar de toekomst;
- De planning dient te zijn onderverdeeld naar kern en woningtype;
- In de planning moet onderscheid gemaakt worden in harde en zacht plannen;
- De genoemde prognoses per kern en woningtypering in de woningbouwplanning zijn gebaseerd op de vastgestelde woonvisie 2021-2025 en dient als kader voor de behandeling van initiatieven;
- Bij het opstellen van de woningbouwplanning is een evenredig verdeling van de ontwikkelingen over de kernen als uitgangspunt genomen;
- Het op korte termijn genereren van bouwvolume om het woningtekort in te lopen;
- Zachte plancapaciteit is gemaximaliseerd op 130%;
- Eigen ontwikkelingen dienen waar mogelijk voorrang te krijgen op initiatieven van derden;
- Harde plannen zijn geografisch in kaart gebracht.

1.2 Omschrijving opzet woningbouwplanning

De woningbouwplanning is opgedeeld in een gedetailleerde woningbouwplanning tot en met 2025 en een (globalere) woningbouwplanning voor de periode daarna tot 2035. In beide

onderdelen worden de bekende initiatieven per kern beschreven inclusief informatie met betrekking tot het aantal en type woningen, het eigendomstype en de planstatus (op basis van het ingediende initiatief). Bij de planstatus wordt er onderscheid gemaakt tussen harde plannen, geactiveerde plannen en zachte plannen. Hierbij worden de volgende definities gehanteerd:

- Harde plannen: over deze plannen is reeds besluitvorming geweest, hierbij heeft het college zich uitgesproken om in principe medewerking te verlenen. De plannen zijn nu in voorontwerp of ontwerp;
- Geactiveerde plannen: het principeverzoek is akkoord bevonden, het plan wordt door initiatiefnemer verder uitgewerkt;
- Zachte plannen: plannen die als initiatief zijn ingediend, maar waar nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

Een belangrijke noot is dat bij gemeentelijke initiatieven een (voorlopige) inschatting is gemaakt van de te realiseren aantallen en woningtypen. Deze inschatting is gemaakt op basis van de uit te geven hectaren van het plangebied. Er is gekozen voor woontypologieën die aansluiten bij de prognose uit de woonvisie, zoals vastgesteld in december 2020. Bij verdere uitwerking van de grondexploitaties kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden.

1.3 Prognoses

De woningbouwplanning maakt voor zowel 2025 als voor 2035 het verschil tussen de plancapaciteit en de prognoses inzichtelijk. Per kern is het totaal van alle initiatieven en het totaal van alle harde plancapaciteit (harde + geactiveerde plannen) afgezet tegen de prognose, zodat inzichtelijk is of er gebouwd wordt naar behoefte. De prognoses die in de woningbouwplanning gebruikt worden, zijn gebaseerd op de prognoses uit de Woonvisie 2021-2025 en de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020.

In de Woonvisie is per kern gekeken naar de verwachte groei en behoeften in 2025 en 2035. De splitsing is gedaan op basis van het Lokaal Combinatie-model van In.Fact.Research, het bureau dat het onder deze visie liggende cijfermatige woningmarktonderzoek heeft uitgevoerd in 2019. Het model is volledig gebaseerd op lokaal specifieke gegevens waarmee de provinciale prognose is vertaald naar kernniveau. In het model is gebruik gemaakt van de gegevens over huishoudenssamenstelling, inkomensverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad van het Centraal Bureau van de Statistiek en de gegevens die de corporaties hebben aangeleverd over de samenstelling van hun bezit en de leeftijd van de huurders. Vanuit het Woon Onderzoek Nederland 2018 (WoON 2018) zijn verhuisgeneigdheid en de woonwensen gebruikt. In de Woonvisie is opgenomen dat er in de gemeente Woensdrecht tot 2035 behoefte is aan een woningtoename van 200.

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant een eigen bevolkings- en woningbehoefteprognose gepubliceerd. In deze prognose is ook het huidige woningtekort meegenomen. Tot 2050 moeten 220.000 huizen aan de bestaande woningvoorraad in Noord-Brabant worden toegevoegd om aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen en de huidige tekorten in te lopen. De nadruk ligt daarbij op de jaren tot 2030, waarin er zo'n 12.000 woningen per jaar moeten bijkomen. De bouwopgave is per gemeente uitgesplitst. De gemeente Woensdrecht mag volgens de provincie, bovenop de prognose van de Woonvisie, 300 woningen extra bouwen tot 2030. Dit maakt dat er tot 2035 een bouwopgave van 500 ligt.

Over de woningbouwplannen van de gemeenten binnen de woningmarktregio West Brabant West vindt afstemming plaats met de regiogemeenten. Alle woningbouwplannen met meer

dan tien woningen worden in de Stuurgroep Wonen ter vaststelling voorgelegd. Zolang een gemeente binnen haar (provinciale) prognose blijft, wordt in principe instemming verleend door de regiogemeenten. Mede hierom zijn de prognoses een belangrijk uitgangspunt van de woningbouwplanning.

1.4 Woningbouwplanning 2021-2035

In de bijlage vindt uw gemeenteraad de woningbouwplanning. In tabel 1 is de plancapaciteit per jaar (tot en met 2025) inzichtelijk gemaakt. In 2022 worden twee grote projecten, te weten het voormalig gemeentehuis van Huijbergen en het Sneekhout te Putte, met voorrang behandeld. Ook drie gemeentelijke projecten, te weten de Hoek Scheldeweg Onderstal, Kromstraat en VIVOO, worden in 2022 behandeld. Hierdoor wordt in korte tijd veel bouwvolume gegenereerd. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt wordt dit wenselijk geacht.

Tabel 1: Plancapaciteit per jaar t/m 2025

Jaartal	Plancapaciteit
2022	214
2023	88
2024	48
2025	123
Totaal	473

In tabel 2 is de plancapaciteit per kern (tot en met 2025) inzichtelijk gemaakt. Er is te zien dat er een totale plancapaciteit van 473 woningen is. De behoefte voor de periode tot en met 2025 wordt geraamd op 440 woningen. De plancapaciteit in de kernen Hoogerheide, Huijbergen en Putte ligt boven de prognose. Het boven de prognose liggen van de plancapaciteit in deze kernen in 2025 hoeft geen probleem te zijn, omdat er kans is op planuitval of –vertraging bij de zachte plannen (bijvoorbeeld door stikstof). Mochten alle plannen doorgang vinden, dan kan dit echter wel het gevolg hebben dat er in de jaren na 2025 mogelijk minder ruimte is om te bouwen. In tegenstelling tot de eerdergenoemde kernen, is er in Ossendrecht en Woensdrecht weinig plancapaciteit in relatie tot de prognose. Een verklaring hiervoor is dat er in Ossendrecht en Woensdrecht weinig woningbouwinitiatieven bekend zijn. In de komende tijd wordt er onderzocht of het mogelijk is om in deze kernen woningbouw te stimuleren.

Tabel 2: Plancapaciteit per kern t/m 2025

Kern	Prognose	Plancapaciteit
Hoogerheide	198	250
Huijbergen	31	57
Ossendrecht	75	7
Putte	68	129
Woensdrecht	68	30
Totaal	440	473

Uit de woningbouwplanning (bijlage 1) kan geconcludeerd worden dat er tot en met 2035 voldoende plancapaciteit is (120% van de prognose). In de loop van de jaren zullen er initiatieven bijkomen en afvallen. Mochten de prognoses bij een herijking hoger uitvallen en de plancapaciteit zou niet toereikend zijn, dan zal hierop worden ingespeeld door initiatiefnemers uit te nodigen om met plannen te komen.

1.5 Gevolgen voor de begroting

Het in ontwikkelingen nemen van eigen plannen op gemeentelijke grond is van invloed op de begroting. Het is van belang om te weten welke projecten winstgevend en verliesgevend zijn. Bij extra winst neemt de vennootschapsbelasting toe. Verliezen op de grondexploitatie moeten in het jaar van activering genomen worden en kunnen eventueel verschuldigde vennootschapsbelasting over winst bij andere grondexploitaties juist verminderen.

De initiatieven METO en de Scheldeweg/Onderstal zullen winstgevend zijn en pakken positief uit voor de begroting. De ontwikkeling aan de Kromstraat en VIVOO zijn in tegenstelling tot de andere plannen verliesgevend.

In december wordt er zowel over de Kromstraat als VIVOO, als verliesgevende grondexploitaties, een beslissing genomen over de vraag of de projecten dit jaar nog geactiveerd worden. Verliezen kunnen hierdoor mogelijk weg te schrijven zijn tegen de winsten die dit jaar verwacht worden uit lopende grondexploitaties.

1.6 Geografisch in kaart brengen initiatieven per kern

De harde en geactiveerde plannen zijn geografisch in kaart gebracht. Dit treft u aan in bijlage 2.

Kernboodschap:

- Op basis van een integrale afweging van de bij het college bekende woningbouwinitiatieven is de woningbouwplanning 2021-2035 vastgesteld.
- De woningbouwplanning wordt ieder kwartaal geactualiseerd.
- In de themaraad van 2 november wordt uw raad nader geïnformeerd over de woningbouwplanning.

Consequenties:

De woningbouwplanning maakt inzichtelijk welke initiatieven er zijn en biedt de mogelijkheid tot sturing op de te realiseren woningen, zodat er gebouwd wordt naar behoefte.

Vervolgstappen:

De plannen in de woningbouwplanning worden afhankelijk van hun status conform de huidige Wro of de nieuwe Omgevingswet afgehandeld. Bij toevoeging, wijziging of intrekking/afwijzing van initiatieven wordt de woningbouwplanning aangepast, zodat de woningbouwplanning actueel blijft.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
de secretaris,	de burgemeester,
A.P.E. Baart MBA	drs J.J.C. Adriaansen

Bijlage(n)

1. Woningbouwplanning 2021-2035
2. Locaties harde en geactiveerde plancapaciteit