

UITVOERINGSNOTA **WONINGBOUW** VOOR HET JAAR 2019



Gemeente Sint-Michielsgestel
Meanderplein 1
5271 GC Sint-Michielsgestel

Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Telefoonnummer: (073) 553 11 11
Faxnummer: (073) 553 12 12

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Uitvoeringsnota Woningbouw voor het jaar 2019

Juli 2019

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Brabantse Agenda Wonen	1
1.2. Aanjaagteam sociale (huur)woningbouw	2
1.3. Langer zelfstandig thuis wonen	2
1.4. Splitsingsbeleid	3
1.5. Prestatieafspraken met woningcorporaties	3
1.6. Fusie woningcorporaties	5
1.7. Woningbouwrealisatie en -planning	6
1.8. Leeswijzer	7
2. Sint-Michielsgestel	8
2.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader	8
2.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Sint-Michielsgestel	9
2.3. Gereedmeldingen 2018	13
2.4. Verwachtingen voor 2019	13
3. Berlicum	14
3.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader	14
3.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Berlicum	15
3.3. Gereedmeldingen 2018	18
3.4. Verwachtingen voor 2019	18
4. Den Dungen	19
4.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader	19
4.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Den Dungen	20
4.3. Gereedmeldingen 2018	22
4.4. Verwachtingen voor 2019	22
5. Gemonde	23
5.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader	23
5.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Gemonde	23
5.3. Gereedmeldingen 2018	24
5.4. Verwachtingen voor 2019	24
6. Buitengebied	25
6.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader	25
6.2. Uitwerking van de plannen in het buitengebied	25
6.3. Gereedmeldingen 2018	26
6.4. Verwachtingen voor 2019	26
7. Conclusie	27
Bijlage 1. - Overzicht gereedmeldingen en prognose van de woningbouwprojecten	29

1. Inleiding

Jaarlijks wordt de *Uitvoeringsnota voor de woningbouw* opgesteld. Hierin staat beschreven in hoeverre woningbouwplannen zijn gerealiseerd en wat de nieuwe woningbouwplanning is voor de komende jaren. De uitvoeringsnota is een statisch document dat gaat over dynamische informatie: in de huidige woningmarkt blijkt dat woningbouwplannen nogal eens anders worden gerealiseerd dan eerder in de woningbouwplanning is opgenomen. Deze aanpassingen worden doorgevoerd voor de haalbaarheid van de woningbouwplannen of voortschrijdend inzicht over de behoefte. Om dit rapport op te stellen is een peildatum geprikt waarop de dynamische informatie statisch is gemaakt. Bij het lezen van dit rapport dient hier rekening mee te worden gehouden. De peildatum van de Uitvoeringsnota wordt jaarlijks gesteld op 1 januari (in dit geval 1 januari 2019), zodat teruggekeken kan worden op een heel jaar.

In de inleiding (H1) van dit document zijn de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's besproken waarop voortgang heeft plaatsgevonden in het jaar waarop deze uitvoeringsnota terugkijkt. Ook zijn onderwerpen aangegeven die komend jaar aan de orde zullen komen.

1.1. Brabantse Agenda Wonen

Door de provincie is in september 2017 de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Doel van de Brabantse Agenda Wonen was om eind 2018 een gezamenlijk kader voor zorgvuldig ruimtegebruik te hebben opgesteld in de vorm van zogenoemde "regionale perspectieven". Hierbij zijn vier actielijnen geschetst met daarbinnen een aantal richtinggevende principes. Deze zijn destijds in de voorbereidende fase uitgebreid omschreven in de Uitvoeringsnota Woningbouw van 2018. Hieronder leest u een korte opsomming.

1. Accent op duurzame verstedelijking: we gaan uit van goede plannen, waarbij we voornamelijk inzetten op binnenstedelijke transformatielocaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Met daarbij de opmerking: "zorgvuldig gaat voor zuinig".
2. Accent op bestaande woningvoorraad: het accent verschuift van nieuwbouw naar vernieuwbouw (herstructurering en transformatie). Daarnaast komt er meer vraag naar aanpasbare, flexibele woonconcepten (levensloop- en toekomstbestendig (ver)bouwen) en wordt een extra inspanning gevraagd voor de realisatie van woonruimte in het middenhuur-segment (700 tot 1.000 euro per maand).
3. Accent op vraaggericht, flexibel planaanbod: insteken op woningbouwplannen die aansluiten op de huidige en toekomstige vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Het in balans brengen van vraag en aanbod en de afstemming van de woningbouwplannen tussen gemeenten heeft de aandacht.
4. Accent op de versterking van regionale samenwerking en vernieuwing van regionale woningbouwafspraken: de insteek is dat via regionale woningbouwafspraken en afstemming tussen het planaanbod, woningbouwprogramma's kunnen worden ingezet om bredere, ruimtelijk-kwalitatieve doelen te kunnen bereiken. Dit met specifieke aandacht voor de regionale afweging van grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Stand van zaken:

In december 2018 is het document “Wonen in Regionaal Perspectief” door de regio Noordoost Brabant West vastgesteld. Het blijkt lastig te zijn om in de regio tot verdere uitwerking van deze gezamenlijke afspraken, over de wijze waarop de regionale samenwerking wordt aangepakt, te komen. Elke gemeente heeft zijn eigen belangen en houdt vast aan eerder gemaakte afspraken of prognoses. De focus bij de uitwerking van de werkafspraken ligt veelal op het plannen van nieuwbouw en de harde plancapaciteit, terwijl de focus moet liggen op het bouwen. Met name het bouwen van het juiste product dat aansluit bij de huidige en toekomstige woningbehoefte is een lastig discussiepunt. De doelstelling is om in 2019 toch tot verdere uitwerking van de gezamenlijke werkafspraken te komen. Om hier toe te komen vindt er veelvuldig overleg plaats tussen de regio-gemeenten, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau.

1.2. Aanjaagteam sociale (huur)woningbouw

Wanneer we uitgaan van het juiste product, passend bij de behoefte op korte en lange termijn, komt het er voor onze gemeente op neer dat er voldoende eengezinswoningen zijn gebouwd of in de harde plancapaciteit van de woningbouwplanning zitten. Waar vooral behoefte aan is, en waar in de bestaande woningvoorraad en de harde plancapaciteit nog een tekort zit, zijn betaalbare en levensloop bestendige woningen voor starters en senioren.

Volgend uit de aanbevelingen vanuit de Woonvisie 2016 en het in 2018 vastgestelde coalitieakkoord, heeft het college van B&W in juli 2018 de opdracht vastgesteld om voor het jaar 2026 220 sociale huurwoningen te bouwen, of in harde plannen op te nemen. Dit is een grote uitdaging, gezien de huidige markt waarin bouwkosten de pan uit rijzen en locaties niet voor het oprapen liggen.

In juli 2018 is het Aanjaagteam Sociale woningbouw van start gegaan. Het Aanjaagteam werkt ondersteunend aan de interne projectleiders van de gemeente die, samen met de externe projectleiders van de woningcorporaties Woonmeij, BrabantWonen en Kleine Meierij/Sint Joseph (per 1 juli 2019 samen “Joost”), de (sociale) woningbouwontwikkeling mogelijk maken. Het Aanjaagteam zet zich volledig in om de doelstelling van het college voor extra sociale huurwoningen in Sint-Michielsgestel te behalen. In de jaren 2019 – 2026 zullen deze plannen meer concrete vormen aannemen.

Op advies van het Aanjaagteam heeft het college van B&W op 12 maart 2019 een lijst met woningbouwlocaties vastgesteld, al dan niet in eigendom van de gemeente, waarin per locatie een richtinggevend aantal sociale huurwoningen is opgenomen. Dit zijn locaties waarvan het bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld en waar enkel medewerking aan wordt verleend als het plan aansluit bij de richtinggevende principes van de provincie. We gaan dan ook voor kwalitatief goede plannen, die aansluiten op de behoefte (en sociale woningbouw bevatten), veelal op een inbreidingslocatie. Deze lijst met locaties is niet openbaar gemaakt door het college, om te voorkomen dat onze onderhandelingspositie binnen de projecten wordt geschaad. De ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt bij de uitwerking van de projecten geïmplementeerd.

1.3. Langer zelfstandig thuis wonen

In het najaar van 2018 hebben we in onze gemeente drie bijeenkomsten gehouden in het kader van het langer zelfstandig thuis wonen door ouderen. De bijeenkomsten waren bedoeld om onze inwoners informatie te verstrekken over de mogelijkheden die er zijn

om veiliger, comfortabeler en prettiger in de eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen. Samen met alle seniorenverenigingen (KBO's) en verschillende andere partners zoals politie, brandweer, ouderenwerkers en mantelzorgondersteuners van BINT spraken we over het thema Langer zelfstandig thuis wonen.

We mogen terugkijken op drie geslaagde en druk bezochte bijeenkomsten. De in totaal 600(!) bezoekers waren duidelijk allemaal zeer betrokken bij dit onderwerp. Het waren leerzame bijeenkomsten en we kunnen als gemeente nog veel betekenen op dit vlak. Naar aanleiding van de bijeenkomsten zijn daarom de volgende drie acties uitgevoerd:

- Ter afronding van dit project is een zogenaamde “weetjeswaaier” opgesteld, omdat veel mensen aangaven behoefte te hebben aan tastbare informatie;
- Alle specifieke en persoonlijke vragen die tijdens de bijeenkomsten door de bezoekers zijn gesteld, zijn door onze collega's kort na de bijeenkomsten beantwoord en afgehandeld;
- naar aanleiding van de bijeenkomsten pakt loket Wegwijs de opdracht op om meer zichtbaar te worden in de gemeente;
- Een laatste actiepunt dat direct is opgepakt is de uitvoering van een grootschalig woonwensenonderzoek. Bij dit onderzoek krijgen de woonwensen van onder ander ouderen specifieke aandacht. De resultaten van dit onderzoek worden na de zomer van 2019 bekend gemaakt.

1.4. Splitsingsbeleid

Het splitsen van grote woningen lijkt een directe oplossing te zijn voor het toevoegen van kleinere, betaalbare woningen aan de woningvoorraad en het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Dit direct toestaan in de bestemmingsplannen in algemene zin, is echter niet gewenst, omdat hierdoor de grip op het toevoegen van aantal en typen woningen verloren gaat. Dit kan gevolgen hebben voor de mogelijkheden van nog te realiseren woningen in nieuwbouwplannen en de (toekomstige) kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonklimaat.

In de huidige situatie gaan we dan ook terughoudend om met woningsplitsing. Wanneer we een verzoek tot woningsplitsing ontvangen, wordt per geval onderzocht of dit een passende ontwikkeling is op de betreffende locatie. Met name cultuurhistorisch waardevolle panden komen in aanmerking. Hierbij wordt altijd maatwerk geleverd, passend bij de ruimtelijke situatie.

Omdat woningsplitsing wel een oplossing voor eerdergenoemde zaken kán zijn, wordt woningsplitsing binnen het totaalbeeld van de woningmarkt onderzocht. In de nieuwe woonvisie zal aandacht zijn voor wat de toegevoegde waarde van woningsplitsing op de woningvoorraad daadwerkelijk is en wat de benodigde beleidsuitgangspunten zijn om woningsplitsing daadwerkelijk een meerwaarde te laten hebben voor de woningvoorraad.

1.5. Prestatieafspraken met woningcorporaties

De prestatieafspraken voor 2018 zijn in 2018 afgerond c.q. opgepakt. In lijn met deze afspraken hebben de corporaties zich het afgelopen jaar wederom ingezet voor de huisvesting van statushouders, in alle dorpen zijn of worden door de KBO's woonscaans gehouden en er is gesproken over benodigde nieuwbouw. Vooral met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten is het voor de komende jaren, gezien het tekort aan sociale huurwoningen, noodzaak om hierop door te pakken. In 2018 is hiervoor het hierboven genoemde Aanjaagteam Sociale woningbouw gestart.

Voor het jaar 2019 zijn we wederom in staat geweest om prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties die werkzaam zijn in onze gemeente. Onderstaande afspraken geven kort de thema's weer van de prestatieafspraken voor 2019. De inhoud van deze thema's borduurt voort op de prestatieafspraken voor 2018, maar zijn op een nieuwe manier onderverdeeld, wat de uitwerking ten goede komt.

1. Ontwikkeling van de voorraad

Gezien de lage doorstroming in de sociale huurmarkt en de oplopende wachtlijsten hiervoor, blijft de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad het thema met de hoogste prioriteit in de prestatieafspraken. In 2018 is het Aanjaagteam sociale woningbouw (zie paragraaf 1.2 - Aanjaagteam sociale woningbouw) gestart om gezamenlijk de bouw van sociale huurwoningen in de gemeente te bevorderen. Naast de nieuwbouw van woningen wordt actief gezocht naar alternatieve mogelijkheden voor toevoegingen van woningen in dit segment. Aanvullend op de eerder gemaakte prestatieafspraken, wordt nu ook gewerkt aan een totaaloverzicht van herontwikkeling van de bestaand voorraad in sociale huurwoningen (sloop, aan- en verkoop, vernieuwbouw, transformatie).

2. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de sociale woningvoorraad. Vanuit de Rijksoverheid zijn hiervoor bij de corporaties forse maatregelen opgelegd. Het energieverbruik van de woningen dient flink teruggeschroefd te worden, wat zichtbaar moet worden in een verlaging van het gemiddelde energielabel van het totale woningbezit per corporatie. De corporaties willen deze doelstellingen halen door het woningbezit uit te breiden met nieuwbouw, waardoor het gemiddelde energieverbruik van de voorraad omlaag gaat. Daarnaast moeten er visies op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad worden gemaakt. De gemeente start in 2019 met hun warmteplan en visie op duurzaamheid. De corporaties zijn hierbij partners en werken deze visie uit in verduurzamingsplannen voor het eigen woningbezit.

3. Beschikbaarheid

Naast de nieuwbouw van woningen en het zoeken naar alternatieve manieren om de sociale huurwoningvoorraad te vergroten, wordt onderzocht welke mogelijkheden er verder zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Uit het onderzoek van 2017 naar de knelpunten in de sociale huursector blijkt dat vooral jongeren (<30 jaar) problemen ondervinden bij het vinden van een sociale huurwoning. In 2019 doen de corporaties een voorstel voor een pilot om de beschikbaarheid voor deze groep te vergroten. Daarnaast houden de corporaties gezamenlijk 80% van de woningvoorraad in de gemeente onder de aftoppingsgrenzen¹ van de sociale huur.

4. Wonen en zorg

Woningcorporaties en gemeente nemen samen de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, langer zelfstandig thuis wonen en prangende woonkwesties. Bij de ontwikkeling van de voorraad (zie thema 1) en het verbeteren van de beschikbaarheid van de woningvoorraad (thema 3) is aandacht voor de vraag vanuit deze doelgroepen. Gezamenlijk met corporatie en gemeente dragen we bij aan inclusieve

¹ De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag, waarmee de hoogte van de huurtoeslag wordt bepaald. Van de basishuur tot de aftoppingsgrens (€607,46/€651,03 per 1 januari 2019) krijg je 100% huurtoeslag, over het deel van de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens (€720,42 per 1 januari 2019) krijg je 65% huurtoeslag.

en gedifferentieerde dorpskernen in de gemeente Sint-Michielsgestel, waarbij iedereen, met of zonder een bijzondere zorg- of woonvraag, een plek in de dorpskern naar keuze kan vinden om te wonen en te leven.

Ondertekening Prestatieafspraken 2019

Op 11 december 2018 zijn de prestatieafspraken 2019 ondertekend door de deelnemende partijen:

- Woningcorporaties Woonmeij (het voormalige Huis & Erf), Kleine Meierij en BrabantWonen;
- Huurdersverenigingen: Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij en de Zelfstandige Huurdersvereniging Schijndel (vanuit Woonmeij);
- Gemeente Sint-Michielsgestel.

De Klankbordgroep van BrabantWonen heeft, vanwege het geringe bezit van BrabantWonen in de gemeente, niet ondertekend. Deze partij is vooraf wel over de prestatieafspraken geïnformeerd.

1.6. Fusie woningcorporaties

In november 2018 ontving de gemeente van de corporaties Kleine Meierij (al ruime tijd werkzaam in de gemeente) en Sint Joseph (zeer beperkt werkzaam in de gemeente, voornamelijk in de gemeente Boxtel) een verzoek tot het indienen van zienswijzen op de voorgenoemde fusie van deze twee corporaties.

De corporaties gaven bij dit verzoek aan dat het verminderen van de kwetsbaarheid van beide organisaties, zowel in capaciteit als kwaliteit, voor beide organisaties een belangrijke reden is om te fuseren. Met bezit in een aaneensluitend werkgebied zijn beide organisaties samen in staat om de kleine dorpskernen in de woningmarktregio Noordoost-Brabant en specifiek de 'kraag van Den Bosch' te bedienen. Het vertrekpunt van de fusie is een 'dorpse' woningcorporatie, die middenin de samenleving staat en lokaal verankerd is. De fusiecorporatie wil als lokaal verankerde partner dicht bij de huurders en stakeholders staan. Dit betekent dat ze als netwerkorganisatie actief de samenwerking zoeken met de huurdersorganisaties en maatschappelijke en sociale partners in de dorpen, wijken en buurten.

Om de meerwaarde van de fusie-corporatie inzichtelijk te maken, is een 'fusie-effectrapportage' opgesteld, waaruit blijkt dat de fusiecorporatie garant staat voor betaalbaar wonen, het versneld oppakken van de duurzaamheidsopgave en het versterken van vitale dorpen en buurten. Dit alles vanuit een financieel gezonde basis. Hiermee zal ook de fusie-corporatie bij kunnen dragen aan de gemaakte prestatieafspraken.

Het college heeft met de gevraagde zienswijze positief gereageerd op de aangekondigde fusie tussen de corporaties, omdat de fusie volgens het fusie-effectrapport diverse voordelen oplevert (financieel, volkshuisvestelijk en organisatorisch). Wel zijn er twee kanttekeningen gemaakt:

1. we verwachten dat beide fusie-corporaties, vooruitlopend op de daadwerkelijke fusie, deelnemen aan het Aanjaagteam sociale woningbouw;
2. we wensen dat beide fusie-corporaties voor de prestatieafspraken 2020 een gezamenlijk bod uitbrengen, zoals we dat in de gemeente Sint-Michielsgestel al gewend zijn.

Inmiddels is bekend dat Kleine Meierij en Sint Joseph per 1 juli 2019 fuseren en samen verder gaan onder de naam 'Joost'.

1.7. Woningbouwrealisatie en -planning

Onderstaande tabel geeft een opsomming weer van de gereed gemelde woningen in 2018.

	In projecten	Particulieren	RVR	Totaal
Sint-Michielsgestel	54	6	0	60
Berlicum	43	6	0	49
Den Dungen	23	4	0	27
Gemonde	0	2	0	2
Buitengebied	0	0	9	9
Zorgeenheden	0	1	0	1
Totaal	120	19	9	148

Tabel 1.1 aantal gereedgemelde woningen per kern in 2018.

In bijlage 1 vindt u het totaaloverzicht van de opgeleverde woningen in 2018 en de planning van nog te realiseren woningen op de woningbouwplanning.

Hieronder vindt u een overzicht van de gereed gemeld woningen (2018) en woningbouwplanning uitgesplitst naar het type woning. Voor 2019 t/m 2026 staan er nog 1190 te realiseren woningen op de planning. 713 woningen hiervan zijn harde plancapaciteit (al planologisch geregeld) en 477 zijn zachte plancapaciteit.

	Gereed gemeld	Planning	
	Totaal incl. RVR	Hard	Zacht
huur	22	96	178
Sociaal EGZ (<710,68)	2	5	118
Sociaal MGZ (<710,68)	1	40	37
Vrije sector EGZ (>710,68)	0	0	5
Vrije sector MGZ (>710,68)	19	51	18
koop	126	617	299
Goedkoop EGZ (185k-215k)	15	70	115
Goedkoop MGZ (185k-215k)	0	41	37
Middelduur EGZ (215k-350k)	42	191	43
Middelduur MGZ (215k-350k)	26	110	26
Duur EGZ (>350k)	39	154	52
Duur MGZ (>350k)	3	51	26
Zorgeenheden	1	0	0
Totaal	148	713	477

Tabel 1.2 Gereedmeldingen 2018 en prognoses woningbouwrealisatie voor heel gemeente Sint-Michielsgestel t/m 2026, uitgesplitst naar type woning.

Woningbouwplanning in relatie tot huishoudensprognose

In 2017 heeft de provincie de geactualiseerde bevolkings- en woningbouwprognose afgegeven. Deze prognose is opgesteld voor de regio Noordoost Brabant west, met uitwerkingen per gemeente. Gebaseerd op het aantal woningen in de bestaande woningvoorraad en de prognose voor de ontwikkeling van de huishoudens is voor de gemeente Sint-Michielsgestel het aantal toe te voegen woningen in de periode 2018 t/m 2027 bepaald op 855 woningen.

Het aantal in 2018 opgeleverde woningen exclusief Ruimte voor Ruimte woningen (deze tellen niet mee voor de woningbouwopgave van de provincie) van 139 plus de harde plancapaciteit van 713 woningen t/m 2026 geeft aan dat er wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 852 woningen. De benodigde woningbouwcapaciteit volgens de prognose ligt hiermee voor de periode tot 2027 inmiddels vast in harde plannen. Ieder woningbouwplan dat van zachte capaciteit wordt omgezet naar harde capaciteit zal de prognose overstijgen. Dit is een aandachtspunt voor de gemeentelijke woningbouwplanning, aangezien diverse woningbouwprojecten die van belang zijn voor de juiste woningbouwontwikkeling van de dorpskernen nog geen harde plancapaciteit is. Het aanbod van plannen op onze woningbouwplanning is hierdoor niet in evenwicht met de provinciale prognose. In Hoofdstuk 7 gaan we hier verder op in.

1.8. Leeswijzer

Dit rapport beschrijft de plannen en cijfers van de dorpen in de volgende volgorde: Sint-Michielsgestel (H2), Berlicum (H3), Den Dungen (H4), Gemonde (H5). Het buitengebied wordt apart behandeld (H6).

In de hoofdstukken wordt steeds het volgende in paragrafen weergegeven:

1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftেকader - Een tabel met daarin opgenomen het behoeftেকader (blauw), een kolom met de gerealiseerde woningen 2016 tot en met 2018 en alleen in 2018 (geel) en de harde en zachte plancapaciteit (oranje). De cijfers in deze tabellen betreffen de gegevens per 1 januari 2019. Vervolgens wordt de informatie in de tabel kort uitgelegd, waarbij de behoefte per type woning wordt afgezet tegen de plancapaciteit. Fricities en kansen komen in beeld;
2. Uitwerking van de plannen - per project/plan:
 - De kleur van het plan:

Harde plannen (vastgesteld bestemmingsplan) : volgens provincie hard
Halfharde plannen (principebesluit college) : volgens provincie zacht
Zachte plannen (losse aanvragen, toetsing dient nog plaats te vinden):volgens provincie zacht
 - Het type plan: Actief: het plan heeft een gemeentelijke grondexploitatie. Facilitair: de gemeente faciliteert een ontwikkelaar of bouwer om de ontwikkeling mogelijk te maken;
 - Een omschrijving van het plan: de locatie, het aantal geplande woningen, welk type woningen en in welke prijscategorie;
 - De stand van zaken per 1 januari 2019: is het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk of moeten er nog procedures worden doorlopen? Zijn er afspraken gemaakt? Is het project al in aanbouw of deels gereed?;
3. Gereedmeldingen - Het aantal gereed gemelde woningen in 2018.
4. Verwachtingen - De verwachtingen voor 2019.

2. Sint-Michielsgestel

2.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader

De volgende tabel zoomt in op het kader voor het dorp Sint-Michielsgestel. Het kader (donkerblauwe kolom) stelt de bouw van 395 woningen voor in de periode 2016 t/m 2026. Binnen de projecten zijn er sinds 2016 137 woningen gerealiseerd, waarvan 60 woningen in 2018. 6 woningen hiervan zijn in 2018 door particulieren gebouwd. De RvR-woningen zijn in deze tabel niet meegeteld. De resterende harde planvoorraad (woningbouwplanning) in de periode 2019-2026 bedraagt 150 woningen.

Tabel 2.1. Confrontatie plancapaciteit met toetsingskader dorp St.-Michielsgestel per 1 januari 2019.

	Starters	Jonge doorstromers	Oudere doorstromers	Totaal woningen 2016-2026	Gerealiseerd 2016 t/m 2018	Waarvan gerealiseerd in 2018	Woningbouwplanning 2019-2026	
Beoogd nieuwbouw aandeel	25%	30%	45%	100%			Hard 2019-2026	Zacht >2026
Huuriëntatie	70%	30%	50%					
Sociaal EGZ (<710,68)	30	25	19	74	0	0	0	32
Sociaal MGZ (<710,68)	25	0	35	60	22	0	3	24
(Middel)duur EGZ (>710,68)	0	10	15	25	0	0	0	0
(Middel)duur MGZ (>710,68)	14	0	20	34	18	18	19	8
	(69)	(35)	(89)	(193)	(40)	(18)	(22)	(64)
Kooporiëntatie	30%	70%	50%					
Goedkoop EGZ (< 215.000)	30	43	0	73	6	0	11	61
Goedkoop MGZ (< 215.000)	0	0	17	17	0	0	0	6
Middelduur EGZ (215-350.000)	0	35	25	60	50	9	6	4
Middelduur MGZ (215-350.000)	0	0	32	32	25	25	74	15
Duur EGZ (> 350.000)	0	5	5	10	16	8	8	9
Duur MGZ (> 350.000)	0	0	10	10	0	0	29	15
	(30)	(83)	(89)	(202)	(97)	(42)	(128)	(110)
Totaal nieuwbouwwoningen	100%	100%	100%					
	99	118	178	395	137	60	150	174

EGZ = eengezinswoning, MGZ = meergezinswoning/appartement

Terugblik

In 2018 zijn in Sint-Michielsgestel 60 woningen opgeleverd:

- Met de realisatie van 18 middeldure huurappartementen is inmiddels meer dan 50% van het benodigde aantal van 34 gerealiseerd;
- Met de oplevering van 9 middeldure eengezinswoningen naderen we de realisatie van de volledige behoefte in deze prijsklasse; 50 van de 60 woningen zijn gerealiseerd.
- Met de 25 opgeleverde middeldure koopappartementen naderen we ook de realisatie van de 32 woningen waar behoefte aan is in deze prijsklasse.
- De doelstelling voor het aantal dure eengezinswoningen is ruimschoots gehaald.
- Vooral de bouw van goedkope en middeldure huur en goedkope koopwoningen vraagt aandacht.

Het project Heren van Herlaer naderde in 2018 de voltooiing:

- Alle in dit project geplande eengezins woningen zijn opgeleverd, 68 stuks;
- Het project bestaat daarnaast uit 52 appartementen, zowel in de vrije huursector als in de koopsector. Op 11 appartementen na zijn deze eind 2018 inmiddels allemaal opgeleverd.

Vooruitblik

- Uitdaging de komende jaren is het op peil brengen van het aantal woningen in de sociale huursector. Het Aanjaagteam sociale woningbouw, het samenwerkingsverband tussen woningcorporaties en gemeente (zie paragraaf 1.2), is speciaal voor dit doel in het leven geroepen. Ook de realisatie van middeldure eengezins huurwoningen tot €900,-/maand vraagt om een extra inspanning om in de behoefte te kunnen voorzien.
- In de koopsector worden voldoende dure gezinswoningen en appartementen gerealiseerd. Onze inspanningen zijn erop gericht om overschotten te voorkomen. Dit geldt ook voor de middeldure koopappartementen. In de goedkope koop zien we dat het tekort aan goedkope eengezinswoningen kan worden opgelost als de nu geplande zachte woningbouwplannen hard worden gemaakt.

2.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Sint-Michielsgestel

Centrumplan *Actief plan*

Omschrijving:

Het plan omvat de herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel met de toevoeging van ca. 5.000 m² bvo aan winkelruimte en ca. 138 woningen. Vanwege het winkelprogramma kunnen de woningen vrijwel uitsluitend in appartement vorm worden gerealiseerd.

Het plan omvat per deelgebied het volgende woningbouwprogramma:

1. Zuidelijk centrumdeel:

'Dommelsch Huys': 25 sociale huurappartementen en 19 vrije sector appartementen. Bouwblokken 'Toren' en 'De Villa': gezamenlijk ca. 34 appartementen, waarbij de mogelijkheid moet worden onderzocht of een gedeelte van de appartementen in de sociale huursector haalbaar is. Het 'Meestershuis' (horecapand) bevat één vrije sector koopwoning.

2. Noordelijk centrumdeel:

Plan 'Dommelstaete en Brenthof'. Het programma dat met de ontwikkelaar is overeengekomen omvat 55 appartementen in de vrije sector en 4 sociale huur- of koopappartementen. Het programma van de vrije sector appartementen bevat zowel koop- als huurwoningen in het midden en dure segment.

Stand van zaken:

De ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Voor het 'Dommelsch Huys', het 'Meestershuis' en Plan 'Dommelstaete en Brenthof' zijn overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Hierin zijn bindende afspraken vastgelegd met betrekking tot het woningbouwprogramma. De eerste fase van het 'Dommelsch Huys' (22 sociale huurappartementen) is opgeleverd.

De tweede fase (3 sociale huur- en 19 vrije sector appartementen) kan bijna opgeleverd worden. Het Meestershuis wordt in het voorjaar van 2019 opgeleverd. De realisatie van het plan 'Dommelstaete en Brenthof' start naar verwachting in

september 2019. De aanbesteding voor de 'Toren' is rond. Het plan omvat 27 appartementen en wordt door de ontwikkelaar verder uitgewerkt. Start bouw is gepland in het najaar van 2019. Voor bouwblok 'De Villa' (7 appartementen) moet nog een ontwikkelaar worden gezocht.

Hof van Overkerck Actief plan

Omschrijving:

Het project betreft de realisatie van nieuwe commerciële ruimte in combinatie met woningen ter plaatse van Nieuwstraat 1a-b en op de achterliggende grond. Het programma dat in de overeenkomst met de ontwikkelaar is afgesproken omvat 4 grondgebonden woningen en 2 appartementen in de vrije sector.

Stand van zaken:

De ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 en het vastgestelde bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b. De realisatie van het project is gestart in 2018.

Heren van Herlaer Facilitair plan

Omschrijving:

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg. Het woningbouwprogramma betreft 122 vrije sectorwoningen, bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen in diverse prijssegmenten. Een deel van de woningen is geschikt voor senioren en bewoners met een zorgbehoefte.

Stand van zaken:

De ontwikkeling is, via een uitwerkingsregeling, opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Voor de realisatie zijn twee uitwerkingsplannen vastgesteld en onherroepelijk. Realisatie van de laatste 11 appartementen wordt verwacht in 2019.

Venkant 1a/1b Facilitair plan

Omschrijving:

Dit betreft de herontwikkeling van het voormalige "Stegemanterrein" op het bedrijventerrein "Venkant". Op deze locatie is bedrijfsruimte opgericht. Daarnaast komen er aan de straat Venkant 2 woningen.

Stand van zaken:

Met de eigenaars zijn (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten. 1 woning is al in 2017 gerealiseerd.

Van Overbeekstraat 4 Facilitair plan

Omschrijving:

Het plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning in de vrije sector op een particulier perceel (van Overbeekstraat 2a), ter plaatse van een voormalige kringloopwinkel.

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De woning is in 2018 gerealiseerd.

ParkHagen *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het plan (gelegen in het gebied tussen de Seminarielaan, Beekvlietstraat en Schijndelseweg) omvat 64 grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. De gronden zijn volledig in eigendom van de ontwikkelaar. Het plan is gerealiseerd, met uitzondering van de hoek Schijndelseweg Vestdijkstraat. Voor deze locatie heeft de ontwikkelaar het plan aangepast en is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de realisatie van 11 woningen, waarvan de tussenwoningen op de markt worden gebracht als goedkope koopwoning. Met de ontwikkelaar zijn anterieure overeenkomsten gesloten.

Stand van zaken:

Het project is nagenoeg afgerond. Voor de hoek Schijndelseweg/Vestdijkstraat is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat inmiddels onherroepelijk is geworden. De omgevingsvergunning is ook afgegeven. De verwachting is dat de woningen in 2020 worden gerealiseerd.

Kentalis terrein *Facilitair plan*

Omschrijving:

Over de diverse ontwikkelingen op het terrein van Kentalis vindt in overleg met de provincie onderzoek plaats naar de ruimtelijke mogelijkheden. De plannen voor woningbouw op het terrein worden in dit kader aangehouden en maken onderdeel uit van een te ontwikkelen totaalvisie.

Stand van zaken:

In 2018 heeft Kentalis samen met de provincie en de gemeente gewerkt aan een transformatiekader voor het gehele complex. Samen zijn hiervoor uitgangspunten benoemd. Op 24 januari 2019 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten onderschreven en ook aangescherpt via moties. De belangrijkste punten voor de ontwikkeling zijn: voldoende ruimte voor De Dommel (EVZ en recreatie) en in geval van woningbouw 20% sociaal en 20% goedkope koop. Hiermee is het transformatiekader opgesteld. Het kan nu gebruikt worden als basis voor een door Kentalis uit te zetten tender om een marktpartij te selecteren die plannen voor de ontwikkeling van het complex zal oppakken. Naar verwachting wordt voor de zomer van 2019 een ontwikkelende partij gevonden.

Victoriastraat 1 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Voor deze locatie is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming (bestaande magazijn boven winkel verbouwen tot appartementen) en de verdieping voorzien van een nieuwe gevel. De aanvraag voorziet in de ontwikkeling van 4 huurappartementen in de vrije sector.

Stand van zaken:

De aanvraag wordt na ontvangst van de nodige aanvullende gegevens getoetst door de gemeente, waarna de nodige overeenkomsten worden opgesteld. Realisatie staat gepland voor het jaar 2019.

Dommeloever *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

De locatie Dommeloever is gelegen ten zuiden van de Schijndelseweg, direct nabij het centrum. Belangrijk uitgangspunt is dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de daar geldende cultuurhistorische waarden (Belvédèregebied) en past bij de inrichting van de Dommeloever als ecologische verbindingszone.

Stand van zaken:

In de raadsvergadering van 24 januari 2019 is de raad gevraagd om een principebesluit over de gewenste ontwikkelingsrichting van de Dommeloever. Er is ingestemd met de notitie 'Principebesluit ontwikkelingsrichting Dommeloever Sint-Michielsgestel'. De voorkeur is uitgesproken voor een bebouwde variant van het gebied, afgestemd met de cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden van het Dommeldal. Bij de uitwerking wordt de motie 'bebouwing Dommeloever' meegenomen in de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.

Irenestraat 2 *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

De locatie die is gelegen aan de Irenestraat en Beekkant betreft een perceel waarop een voormalige basisschool staat. De locatie is mogelijk geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw.

Stand van zaken:

De insteek is dat deze locatie op korte termijn wordt verkocht ten behoeve van herontwikkeling. De buurt wordt hierin gekend en betrokken bij deze ontwikkeling.

SCI terrein *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

In 2016 hebben de voetbalverenigingen RKVV Sint-Michielsgestel en SCI besloten te gaan fuseren. Eind 2017 heeft de raad een besluit genomen over de nieuwe locatie van beide sportclubs en heeft zij tevens besloten dat er een stedenbouwkundige visie wordt ontwikkeld voor de achterblijvende locatie. Deze locatie biedt kansen voor woningbouw.

Stand van zaken:

In de wijk Theereheide en het aangrenzende buitengebied spelen diverse ontwikkelingen die met elkaar samenhangen (SCI, De Huif, Integraal HuisvestingsPlan basisschool de Bolster, sporthal, scouting, waterberging, toekomst buitengebied). Daarom zal niet alleen de locatie Heidelust, maar ook de wijk Theereheide en het aangrenzende buitengebied in een gebiedsvisie worden opgenomen. Hierin wordt een duurzame toekomstige ontwikkelingsrichting voor het gebied vastgelegd en antwoord gegeven op de diverse ruimteclaims en ontwikkelingen in het gebied. Naar verwachting is de gebiedsvisie eind 2019 gereed. Begin 2020 kan de visie ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Hortensiastraat 2 (De Huif) *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

Eén van de ontwikkellocaties in de wijk Theereheide is de locatie van gemeenschapshuis De Huif. In het voorjaar van 2019 is de nieuwe accommodatie in de Meander gereed. De huidige locatie van De Huif wordt vervolgens gesloopt. Uit de gebiedsvisie voor Theereheide zal blijken wat de meest geschikte functie voor deze

locatie is. Gezien de ontwikkelingen in de wijk zal een woonfunctie eventueel gecombineerd met zorg/maatschappelijke doeleinden het meest voor de hand liggen.

Stand van zaken:

Het college wil snel starten met de ontwikkeling van locatie De Huif. Enerzijds omdat we het pand niet onnodig lang leeg willen laten staan en anderzijds om de verplaatsingskosten van het gemeenschapshuis op korte termijn te kunnen terugverdienen. Daarom wordt zo snel mogelijk de voorbereiding voor het ontwerp-bestemmingsplan voor De Huif gestart.

Seminarielaan 3 (Beekvlietboerderij) *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

Met de realisering van MFA de Meander in het gemeentehuis van Sint-Michielsgestel verhuist BINT van deze locatie naar de MFA. Daardoor komt de Beekvlietboerderij vrij.

Stand van zaken:

Onderzocht wordt wat een mogelijke invulling kan zijn voor deze locatie, waarop de boerderij kan worden herontwikkeld of verkocht.

2.3. Gereedmeldingen 2018

Plan / locatie	Aantal woningen
Centrumplan incl. Hof van Overkerck	0
Parkhagen	0
Heren van Herlaer	53
Van Overbeekstraat 4	1
Particuliere initiatieven	6
Totaal	60

2.4. Verwachtingen voor 2019

Plan / locatie	Aantal woningen
Centrumplan incl. Hof van Overkerck	29
Heren van Herlaer	11
Particuliere initiatieven	5
Totaal	45

3. Berlicum

3.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftetekader

De volgende tabel zoomt in op het kader voor het dorp Berlicum/Middelrode. Het kader (donkerblauwe kolom) stelt de bouw van 355 woningen voor in de periode 2016 t/m 2026. Binnen de projecten zijn er sinds 2016 119 woningen gerealiseerd, waarvan 49 woningen in het jaar 2018. 6 woningen hiervan zijn in 2018 door particulieren gebouwd. De RvR-woningen zijn in deze tabel niet meegeteld. De resterende harde planvoorraad (woningbouwplanning) in de periode 2019-2026 bedraagt 336 woningen.

Tabel 3.1. Confrontatie plancapaciteit dorp Berlicum per 1 maart 2018.

	Starters	Jonge doorstromers	Oudere doorstromers	Totaal woningen 2016-2026	Gerealiseerd 2016 t/m 2018	Waarvan gerealiseerd in 2018	Woningbouwplanning 2019-2026	
Beoogd nieuwbouw aandeel	25%	30%	45%	100%			Hard 2019-2026	Zacht >2026
Huuriëntatie	60%	25%	40%					
Sociaal EGZ (<710,68)	25	17	8	50	2	2	5	58
Sociaal MGZ (<710,68)	15	0	25	40	0	0	37	0
(Middel)duur EGZ (>710,68)	0	10	15	25	0	0	0	0
(Middel)duur MGZ (>710,68)	13	0	16	29	1	1	32	0
	(53)	(27)	(64)	(144)	(3)	(3)	(74)	(58)
Kooporiëntatie	40%	75%	60%					
Goedkoop EGZ (< 215.000)	35	30	0	65	15	7	38	45
Goedkoop MGZ (< 215.000)	0	0	25	25	19	0	41	0
Middelduur EGZ (215-350)	0	50	25	75	58	27	86	26
Middelduur MGZ (215-350)	0	0	30	30	7	1	36	0
Duur EGZ (> 350.000)	0	0	4	4	14	8	42	15
Duur MGZ (> 350.000)	0	0	12	12	3	3	19	0
	(35)	(80)	(96)	(211)	(116)	(46)	(262)	(86)
Totaal nieuwbouwwoningen	100%	100%	100%					
	88	107	160	355	119	49	336	144

EGZ = eengezinswoning, MGZ = meergezinswoning/appartement

Terugblik

In 2018 zijn in Berlicum 49 woningen opgeleverd:

- De realisatie van 46 koopwoningen is een flinke stap in de goede richting om voor die categorie in de behoefte te voorzien. Dit geldt vooral voor de eengezins middeldure koopwoningen.
- Van de 49 woningen zijn er 45 een eengezinswoning;
- Vooral de bouw van eengezins huurwoningen vraagt aandacht.

Het merendeel van de in 2018 opgeleverde woningen is in het project Beekveld gerealiseerd:

- 38 van de 49 woningen (bijna 80%) zijn in dit project opgeleverd;
- Alle woningen in dit project zijn eengezinswoningen in de koopsector. 7 van deze woningen vallen in het goedkope segment, 26 in het middeldure en 5 in het dure segment.

Vooruitblik

- Op dit moment is er nog niet voldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de behoefte aan sociale eengezins huurwoningen. Er worden nu wel plannen gemaakt om op lange termijn voldoende eengezinswoningen en appartementen in de sociale huursector te kunnen bouwen. Voorwaarde voor de bouw van deze woningen is dat de nu geplande zachte capaciteit hard kan worden gemaakt. Voor sociale huurappartementen bevat de harde plancapaciteit 37 van de benodigde 40 appartementen. Het aanjaagteam sociale woningbouw, het samenwerkingsverband tussen woningcorporaties en gemeente (zie paragraaf 1.2), zet zich maximaal in om de doelstellingen te halen.
- Er is een aanzienlijke inspanning nodig om in de vrije sector huur –voldoende-middeldure eengezinswoningen te realiseren. De plancapaciteit voorziet daar nog niet in. Wel voorziet de planning in voldoende woningen om aan de vraag naar middeldure appartementen te voorzien. Een meer evenwichtige spreiding van de bouw van deze appartementen over de planperiode heeft aandacht.
- In de koopsector kan in alle prijsklassen worden voldaan aan de behoefte en vraagt de overprogrammering aandacht. Het aantal middeldure en dure eengezinswoningen is te hoog en dient in evenwicht te worden gebracht met de vraag. In de goedkope prijsklasse gaat de aandacht uit naar een meer evenwichtige spreiding over de planperiode en voor de langere termijn ook het voorkomen van overaanbod.

3.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Berlicum

Schuurkerkpad fase 1 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het project betreft in totaal 9 eengezinswoningen uit de dure kooporiëntatie.

Stand van zaken:

De bestemmingsplanprocedure is in 2010 afgerond. Inmiddels zijn 5 woningen opgeleverd, waarvan 2 woningen in 2018. De overige 4 woningen zullen in de toekomst worden gerealiseerd, waarvan niet duidelijk is wanneer dit precies zal zijn.

De Zeelder *Actief plan*

Omschrijving:

De Zeelder betreft een herinrichting gelegen ten zuidwesten van de Sassenheimseweg en ten zuidoosten van de Runweg, achter de aangrenzende sporthal. De gemeente heeft deze kavel ingericht ten behoeve van 1 eengezinswoning in het dure koopsegment.

Stand van zaken:

In 2017 is het plangebied herontwikkeld voor de realisatie van vier patiowoningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld. De bouw van de woningen is gestart in 2018, waardoor de verwachting is dat deze in 2019 worden opgeleverd.

Kerkwijk 46-48 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het plan voor deze locatie voorzag 12 koopappartementen voor senioren in het dure segment.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is deze locatie herontwikkeld naar 11 goedkope koopappartementen i.c.m. een Thomashuis.

Kerkwijk 42 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Betreft de locatie van de voormalige kerk in Berlicum.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is voor deze locatie een Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van sociale huurappartementen.

Kerkwijk 40 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Betreft de locatie van het voormalige verzorgingstehuis Berlerode in Berlicum.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is voor deze locatie een Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van liberale huurappartementen. In februari 2019 is het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd. Het betreft 32 vrije sector huurappartementen.

Mercuriusplein ong. *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het project betreft de realisatie van horeca met 4 koopappartementen.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is voor deze locatie een bouwmogelijkheid opgenomen. De bouw is in 2018 gestart. De horecagelegenheid en de 4 koopappartementen worden in 2019 opgeleverd.

Hoogstraat 162 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Realisatie 46 appartementen met detailhandel.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is voor deze locatie een Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 17 goedkope koopappartementen en 29 middeldure/dure koopappartementen.

Het wijzigingsplan voor deze 46 appartementen is in 2018 doorlopen en onherroepelijk geworden. Ook de omgevingsvergunning is in 2018 onherroepelijk geworden. Start bouw is beoogd in het derde kwartaal van 2019.

Hoogstraat 144-146 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Realisatie 14 goedkope koopappartementen.

Stand van zaken:

In het bestemmingsplan “Hartkamers van Berlicum” is voor deze locatie een bouwmogelijkheid opgenomen. De bouw aanvraag is inmiddels onherroepelijk. Eind 2018 is met de bouw gestart.

Hoogstraat 128 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Realisatie 13 goedkope koopappartementen.

Stand van zaken:

De bouwaanvraag is inmiddels onherroepelijk. In 2019 wordt gestart met de bouw.

Beekveld *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het totale plan betreft een projectmatig woningbouwplan van 159 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen. Daarnaast realiseren particulieren een 38-tal grondgebonden woningen op eigen terrein. Minimaal 25% van de woningen uit het projectmatige deel valt in de prijs categorie goedkope eengezinswoningen en goedkope meergezinswoningen (appartementen).

In fase 1 worden er 84 projectmatige grondgebonden woningen en 11 grondgebonden woningen door particulieren op eigen terrein gerealiseerd.

In fase 2 en verder worden er in totaal 126 woningen gerealiseerd, waarvan 75 projectmatige grondgebonden woningen en 27 grondgebonden woningen op eigen terrein door particulieren.

Stand van zaken:

Fase 1 was eind 2015 bouwrijp. Deze fase is vrijwel gereed. De laatste woningen werden begin januari 2018 verkocht. De verwachting is dat medio 2019 alle woningen in fase 1 zijn opgeleverd.

De ontwikkeling van fase 2 is na goedkeuring van het college van B&W opgestart.

De Ploeg 2 (2^{de} fase) *Facilitair plan*

Omschrijving:

Dit plan omvat 10 grondgebonden Ruimte voor Ruimte kavels voor zelfbouwers. Het plan valt onder het bestemmingsplan De Ploeg 2, dat op 5 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Stand van zaken:

Met de projectontwikkelaar (Ruimte voor Ruimte maatschappij) is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle 10 RvR kavels zijn verkocht. 7 woningen zijn in aanbouw.

De Ploeg 3 *Facilitair plan*

Omschrijving:

Dit plan omvat circa 15 tot 20 sociale huurwoningen en is in eigendom van de woningbouwcorporatie Kleine Meierij.

Stand van zaken:

De corporatie ontwikkelt op dit moment een plan voor de locatie.

Kerkuilhage (was Schuurkerkpad fase 4) *Facilitair/Actief plan*

Omschrijving:

De locatie heeft een nieuwe naam gekregen omdat de straat Kerkuilhage door het plangebied loopt en verschillende kleinere ontwikkelingen met elkaar verbindt. De gemeente heeft circa 25% van de gronden in bezit, net als de projectontwikkelaar (heeft ook circa 25% van de gronden in bezit). De overige 50% van de gronden zijn in handen van twee particulieren. De locatie biedt ruimte voor de realisatie van circa 80 woningen.

Stand van zaken:

Er vindt bestuurlijk overleg plaats met de eigenaren van de gronden om te kijken of een ontwikkeling van diverse typen woningen mogelijk kan worden gemaakt.

Diepven ong. Middelrode *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het project betreft de realisatie van circa 8 sociale huurappartementen. Er is bestuurlijke besloten om aan dit plan medewerking te verlenen.

Stand van zaken:

Er vindt bestuurlijk overleg plaats met de projectontwikkelaar die dit plan in de ijskast heeft gezet i.v.m. met bijkomende kosten (planontwikkelkosten/bijdragen groene ontwikkeling) die aan de gemeente moeten worden betaald. Daarnaast heeft de Provincie de locatie niet goedgekeurd omdat het is gelegen in het Buitengebied en dus een uitbreidingslocatie is.

Runweg, Ruimte voor Ruimte Berlicum *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het project betreft de verplaatsing van een door de Provincie gesaneerde woning uit het Aa-dal en de realisatie van 2 RvR woningen. In 2016 is bestuurlijk besloten om aan de verplaatsing medewerking te verlenen.

Stand van zaken:

Het ontwerpbestemmingsplan Runweg, Ruimte voor Ruimte heeft ter inzage gelegen.

3.3. Gereedmeldingen 2018

Plan / locatie	Aantal woningen
Schuurkerkpad	2
Braakven 79	2
Beekveld – f1	38
Middelrode (div.)	1
Particuliere initiatieven	6
De Ploeg (RVR)	
Totaal	49

3.4. Verwachtingen voor 2019

Plan / locatie	Aantal woningen
Braakven 79	1
De Zeelder	4
Beekveld – f1	19
Middelrode (div.)	1
Centrumplan (div.)	18
Hoogstraat 128	13
Particuliere initiatieven	5
Totaal	25

4. Den Dungen

4.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader

De volgende tabel zoomt in op het kader voor het dorp Den Dungen. Het kader (donkerblauwe kolom) stelt de bouw van 205 woningen voor in de periode 2016 t/m 2026. Binnen de projecten zijn er sinds 2016 93 woningen gerealiseerd, waarvan 28 woningen in het jaar 2018. 4 woningen en één zorgwoning hiervan zijn in 2018 door particulieren gebouwd. De RvR-woningen zijn in deze tabel niet meegeteld. De resterende harde planvoorraad (woningbouwplanning) in de periode 2019-2026 bedraagt 137 woningen.

Tabel 4.1. Confrontatie plancapaciteit en toetsingskader dorp Den Dungen per 1 maart 2018

	Starters	Jonge doorstromers	Oudere doorstromers	Totaal woningen 2016-2026	Gerealiseerd 2016 t/m 2018	Waarvan gerealiseerd in 2018	Woningbouwplanning 2019-2026	
Beoogd nieuwbouw aandeel	25%	30%	45%	100%			Hard 2019-2026	Zacht >2026
Huuriëntatie	60%	20%	45%					
Sociaal EGZ (<710,68)	10	6	12	28	1	1	0	28
Sociaal MGZ (<710,68)	15	0	12	27	1	1	0	13
(Middel)duur EGZ (>710,68)	0	6	5	11	0	0	0	5
(Middel)duur MGZ (>710,68)	6	0	12	18	0	0	0	10
	(31)	(12)	(41)	(84)	(2)	(2)	(0)	(56)
Kooporiëntatie	40%	80%	55%					
Goedkoop EGZ (< 215.000)	31	20	0	51	8	8	21	9
Goedkoop MGZ (< 215.000)	0	0	15	15	0	0	0	31
Middelduur EGZ (215-350)	0	30	10	40	61	6	99	13
Middelduur MGZ (215-350)	0	0	20	20	0	0	0	11
Duur EGZ (> 350.000)	0	0	0	0	23	12	14	28
Duur MGZ (> 350.000)	0	0	6	6	0	0	3	11
	(31)	(50)	(51)	(132)	(92)	(26)	(137)	(103)
Totaal nieuwbouwwoningen	100%	100%	100%					
	62	62	92	216	94	28	137	159*

EGZ = eengezinswoning, MGZ = meergezinswoning/appartement

*Mogelijke toekomstige woningbouwontwikkelingen aan de westzijde van Den Dungen zijn buiten dit totaalbeeld gelaten.

Realisatie van dergelijke plannen is pas aan de orde na de planperiode (na 2027).

Terugblik

In 2018 zijn in Den Dungen 28 woningen opgeleverd:

- Er zijn 26 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 8 goedkope en 6 middeldure eengezinswoningen. De andere 12 koopwoningen zijn dure eengezinswoningen. Daarnaast is er door een particulier een zorgwoning gerealiseerd;
- Op de zorgwoning en één goedkope huurwoning na zijn alle woningen eengezinswoningen;
- In Den Dungen is in 2018 het merendeel van de woningen (20 van de 28) in het project Jacobskamp opgeleverd. In dit project resteren nog 123 te realiseren woningen, waarvan er nog 81 kavels niet verkocht zijn.

Vooruitblik

- Voor alle type woningen in Den Dungen geldt, dat bouwen voor de behoefte een aandachtspunt vormt. Dat betekent niet te weinig, maar ook niet teveel woningen voor de verschillende doelgroepen.
- Uitdaging de komende jaren is het op peil brengen van het aantal woningen in de sociale en vrije huursector. Voor het voldoen in de behoefte aan sociale huurwoningen is het 'Aanjaagteam sociale huurwoningen' in het leven geroepen; een samenwerkingsverband tussen woningcorporaties en gemeenten (zie paragraaf 1.2).
- Middeldure en dure eengezinswoningen in de koopsector zijn in de woningbouwplannen oververtegenwoordigd. Goedkope eengezinswoningen en appartementen in de koopsector zijn ondervertegenwoordigd, net als middeldure koopappartementen. Een meer evenwichtige verdeling van de plannen in de tijd en het kiezen voor de juiste woningtypologieën in nieuwbouwplannen vormen aandachtspunten.

4.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Den Dungen

Jacobskamp *Actief plan*

Omschrijving:

Vanwege een ruimte- en vernieuwingsvraag van het sportcomplex Jacobskamp is deze ontwikkeling tot stand gekomen. Het sportcomplex wordt verplaatst en de vrijkomende en aanliggende locatie worden ingericht met woningbouw. De woningbouwlocatie is in deelgebieden opgesplitst en wordt fasegewijs tot ontwikkeling gebracht. Het gehele plangebied ligt binnen de contouren van de Hooidonksestraat aan de noordzijde, de Paterstraat aan de oostzijde, de Jacobskamp aan de zuidzijde en de Litserstraat aan de westzijde. In totaal omvat het plan 290 woningen, variërend in typologie.

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan Jacobskamp is op 13 januari 2012 onherroepelijk geworden. Met ontwikkelaars zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor de realisatie van 213 vrije sectorwoningen en 77 goedkope woningen.

Tot en met het jaar 2018 hebben de ontwikkelende partijen bouwrijpe gronden afgenomen voor de realisatie van in totaal 206 woningen. In 2018 zijn gronden afgenomen voor de realisatie van in totaal 11 woningen. Hiervoor is een koopovereenkomst gesloten met de betrokken ontwikkelende partij. Er resteren nog gronden voor 81 woningen.

In het kader van de afzetbaarheid van de woningen is voor de noordelijke strook van fase 3 overgegaan tot herverkaveling. Ten behoeve van deze herverkaveling is het bestemmingsplan deels herzien.

De verwachting is dat in 2019 de gronden worden afgenomen voor de bouw van circa 30 woningen.

Grinsel Triestpad II/Vaart *Actief plan*

Omschrijving:

Deze locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Grinsel-Triestpad en heeft daarin de bestemming Woondoeleinden, echter zonder bouwvlak. De grond is in eigendom van de gemeente en biedt ruimte aan 1 of 2 woningen.

Stand van zaken:

In het nieuwe komplan Den Dungen (2016) is het voorheen geldende bouwvlak op de woonbestemming gewijzigd (teruggelegd). Terplekke kunnen 2 woningen gebouwd worden. De grond is verkocht aan een ontwikkelaar. De twee woningen zijn in aanbouw.

Hooidonk *Facilitair plan*

Omschrijving:

Dit plan omvat 15 grondgebonden Ruimte voor Ruimte kavels voor zelfbouwers: 3 particuliere RvR-woningen en 12 projectmatige RvR-woningen. Het plan valt onder het bestemmingsplan Hooidonk, dat op 22 december 2011 onherroepelijk is geworden.

Stand van zaken:

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is in uitvoering.

Grienselhof *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

De gebiedsontwikkeling Grienselhof heeft betrekking op een inbreidingslocatie aan het Grinsel in Den Dungen. De gemeente heeft in dit gebied een grondpositie als gevolg van het vrijkomen van de voormalige locatie van de brandweerkazerne en als gevolg van de aankoop van een pand van de firma De Laat-Kappen. De gemeente en een ontwikkelaar met grondposities zijn al geruime tijd met elkaar in overleg over deze gebiedsontwikkeling.

Stand van zaken:

Op 19 december 2017 heeft het college van B&W besloten om een toekomstbestendige stedenbouwkundige visie te laten opstellen om de leefbaarheid en woonkwaliteit van Den Dungen voor de toekomst te waarborgen. Deze visie omvat onder andere een visie voor het gebied Grienselhof. In samenspraak met de ontwikkelaar wordt de ontwikkeling van het gebied verder uitgewerkt.

Het pand Grienselhof *faciliterend*

Omschrijving:

Grienselhof is van origine een jongensschool maar heeft ook verschillende andere functies gehad. Tot 2012 waren hier de parochiële bibliotheek en een peuterspeelzaal gevestigd. Toen de bibliotheek en de peuterspeelzaal verhuisden kwam Grienselhof leeg te staan. De afgelopen jaren is onderzocht of het haalbaar was in het pand creatieve ondernemers te huisvesten. Dit initiatief bleek niet haalbaar, waarna het college in 2018 besloot het pand mee te nemen in de gebiedsvisie Den Dungen.

Stand van zaken:

Vooruitlopend op de vaststelling van de visie voor Den Dungen is door het college besloten om het pand in verkoop te brengen en tevens een volledige woonbestemming te geven. Dit besluit is ingegeven door de slechte staat waarin het pand verkeert als gevolg van langdurige leegstand en daarnaast de wens om

maatschappelijke functies te centreren in Litserborg. De verwachting is dat in 2020 6 appartementen en één grondgebonden woning worden ontwikkeld in het pand.

Veldstraat *Potentiële ontwikkellocatie*

Omschrijving:

De locatie betreft een perceel waarop voorheen een basisschool stond. Het perceel ligt nu braak en is beschikbaar voor de ontwikkeling van woningbouw.

Stand van zaken:

De ontwikkeling van de locatie aan de Veldstraat wordt in 2019 verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

4.3. Gereedmeldingen 2018

Plan / locatie	Aantal woningen
Jacobskamp	20
Particuliere initiatieven	8
Totaal	28

4.4. Verwachtingen voor 2019

Plan / locatie	Aantal woningen
Jacobskamp	28
Grinsel/Triestpad	2
Particuliere initiatieven	2
Totaal	32

5. Gemonde

5.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader

Voor dit dorp is in de Woonvisie geen behoeftekader opgesteld. Op het moment van de vaststelling van de Woonvisie in 2016 werd uitgegaan van een behoefte aan circa 30 extra woningen tot 2025. Dit zijn gemiddeld 3 tot 4 woningen per jaar. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten wordt kritisch gekeken naar de behoefte.

Terugblik

In 2018:

- zijn in Gemonde 2 woningen opgeleverd, beiden door particuliere initiatieven;
- zijn plannen tot stand gekomen om in de komende jaren woningen in Gemonde te realiseren.

Vooruitblik

- De ontwikkeling van het Keigebouw en De Rietstok dragen tot 2026 bij aan een gevarieerd woningbouwprogramma, dat door die variatie aansluit bij de behoefteontwikkeling tot 2030. De 4 ruimte-voor-ruimte kavels zijn extra en tellen niet mee voor de behoefteontwikkeling.
- Er wordt een mix van huur en koopwoningen gebouwd. In het Keigebouw komen 6 goedkope huurappartementen. De Rietstok kent een gevarieerd aanbod van 24 goedkopere en middeldure eensgezins- en senioren koopwoningen en 4 ruimte-voor-ruimte-woningen.
- In 2019 zal naar verwachting de laatste woning (vrije kavel) in project “t Hof” worden gerealiseerd.

5.2. Uitwerking van de plannen in het dorp Gemonde

't Hof *Facilitair plan*

Omschrijving:

Deze locatie betreft 10 woningen, waarvan 5 eengezinswoningen uit de goedkope kooporiëntatie, 4 eengezinswoningen uit de middeldure kooporiëntatie en 1 eengezinswoning uit de dure kooporiëntatie.

Stand van zaken:

5 goedkope rijwoningen en vier geschakelde woningen zijn al eerder gerealiseerd. De 10^e en laatste (geschakelde vrijstaande) woning wordt nu als bouwka­vel verkocht. De verwachting is dat deze woning in 2019 wordt gerealiseerd.

Keigebouw *Facilitair plan*

Omschrijving:

Het sociaal-culturele Keigebouw aan de Sint-Lambertusweg 101 is per 1 januari 2018 gesloten. Er zijn plannen om in het gebouw 6 goedkope huurwoningen te realiseren.

Stand van zaken:

Het pand is verkocht aan een particulier die het oorspronkelijke (verbouw)plan van Stichting De Kei voor 6 goedkope huurwoningen wil realiseren. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (pand heeft nu een maatschappelijke bestemming). Naar

verwachting kan medio 2019 de vergunning verleend worden. Zonder bezwaar/beroep kunnen de woningen mogelijk eind 2019 opgeleverd worden.

Koudenbergstraat, tussen 2a en 4 Gemonde *Facilitair plan*

Omschrijving:

De ontwikkeling betreft het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan de rand van de bebouwde kom in Gemonde.

Stand van zaken:

Het bestemmingsplan is op 21 maart 2019 vastgesteld.

De Rietstok Gemonde *Facilitair plan*

Omschrijving:

De locatie betreft 22 diverse projectmatige koopwoningen, 2 á 3 particuliere kavels en 4 Ruimte-voor-Ruimte woningen. De prijzen van de projectmatige koopwoningen variëren tussen de € 235.000,- en € 295.000,-.

Stand van zaken:

De ontwikkelaar heeft de benodigde gronden gekocht. Het college heeft aangegeven aan het project medewerking te willen verlenen. De verwachting is dat in juni 2019 het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Vaststelling van het bestemmingsplan wellicht eind 2019.

5.3. Gereedmeldingen 2018

Plan / locatie	Aantal woningen
't Hof	0
Particuliere initiatieven	2
Totaal	2

5.4. Verwachtingen voor 2019

Plan / locatie	Aantal woningen
't Hof	1
De Kei	6
Particuliere initiatieven	2
Totaal	9

6. Buitengebied

6.1. Plancapaciteit afgezet tegen het behoeftekader

Ondanks dat er in de Woonvisie, net als voor het dorp Gemonde, geen behoeftekader is opgesteld voor wonen in het buitengebied, zijn ook de ontwikkelingen in de woningvoorraad in specifiek het buitengebied in beeld gebracht. Dit beeld draagt bij aan het totaalbeeld van de woningvoorraadontwikkeling. In het buitengebied betreft het onder andere nieuwbouw van Ruimte voor Ruimte woningen, landgoederen en woningsplitsingen. Bij veel van dit soort plannen gaat het om particulieren die zelf een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen nadat een bestemmingsplan of wijzigingsplan is vastgesteld. Bij het in beeld brengen van de verwachtingen voor komend jaar is het dan ook lastig om in te schatten wanneer dit gebeurt en wanneer wordt gestart met de bouw. Door contact te onderhouden met de initiatiefnemers wordt getracht om een inschatting te maken van het moment waarop tot uitvoering wordt overgegaan. In 2018 zijn in het buitengebied in totaal 9 Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen gerealiseerd.

Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen vallen buiten de regionale woningbouwprognoses en de realisatie hiervan. Deze woningen worden dan ook specifiek benoemd in de totaal-tabellen in hoofdstuk 1 en 3 t/m 6 van dit document.

6.2. Uitwerking van de plannen in het buitengebied

1^e actualisatieronde bestemmingsplan Buitengebied *facilitair plan*

Ruimte voor Ruimte woningen

Individuele Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. 6 verzoeken hebben meegelopen in de 1^e fase van het actualisatieplan. In de 2^e fase van het actualisatieplan zijn twee verzoeken voor in totaal 4 woningen (2+2) meegenomen. Beide actualisatieplannen zijn inmiddels onherroepelijk.

Landgoederen

In de 1^e actualisatieronden zijn drie landgoedontwikkelingen meegenomen:

- Landgoed Molenhoek (3 woningen)
- Landgoed De Wamberg (6 woningen)
- Landgoed De Rietwiel (3 woningen)

Woningsplitsing

In de 1^e actualisatieronde is voor zes locaties de mogelijkheid opgenomen voor woningsplitsing. Dit betreft:

- Assendelftseweg 6, Berlicum
- Hoek 3a, Den Dungen
- Gemonseweg 8, Sint-Michielsgestel
- Gemonseweg 26, Sint-Michielsgestel
- Werststeeg 34, Berlicum
- Hooidonk 13, Den Dungen

2^e actualisatieronde bestemmingsplan Buitengebied *facilitair plan*

Ruimte voor Ruimte woningen

In de 2^e actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied zijn 8 locaties voor Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen:

- Donksestraat H 442, Den Dungen (1 woning)
- Hemelrijkstraat L 199, Sint-Michielsgestel (1 woning)
- Theerestraat M 267, Sint-Michielsgestel (1 woning)
- Werststeeg 30, Berlicum (1 woning)
- Werststeeg L 267, Berlicum (1 woning)
- Woudseweg G 61, Den Dungen (1 woning)
- Zandstraat 43, Berlicum (1 woning)
- Zandstraat/Moleneind, Den Dungen (2 woningen)

Landgoederen

- De Hoefse Vonder, Berlicum (4 woningen)

Woningsplitsing

In deze actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied zijn ook drie mogelijkheden opgenomen voor woningsplitsing. Dit betreft de volgende locaties:

- Boomstraat 35, Gemonde
- Kerkeind 11, Gemonde
- Zandstraat 45, Berlicum

De procedure voor de 2^e actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied is nog niet afgerond. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld. Er loopt hiervoor echter nog een procedure bij de Raad van State.

Overige woningbouwmogelijkheden *Facilitair plan*

- Laar/Groenstraat: plan voor 4 RvR kavels. Eén solitaire woning is in uitvoering door een particulier. Een cluster van drie woningen wordt verkocht door de provincie. De bestemmingsplan procedure hiervoor is inmiddels afgerond.
- Woudseweg G 814: Op een perceel aan de Woudseweg (G 814) is een bestemmingsplan van toepassing dat de bouw van 1 RvR woning mogelijk maakt.

6.3. Gereedmeldingen 2018

Plan / locatie	Aantal woningen
Boerderijsplitsingen	0
RvR	9
Totaal netto	9

6.4. Verwachtingen voor 2019

Plan / locatie	Aantal woningen
Boerderijsplitsingen	6
RvR	8
Totaal netto	14

7. Conclusie

De woningmarkt laat zich moeilijk sturen

De woningmarkt is moeilijk voorspelbaar. De afgelopen 10 jaar laten diepe dalen, stabilisatie en hoge pieken zien in onder andere de nieuwbouw van woningen. De weerslag van de economische crisis op de woningmarkt was immens met dalende huizenprijzen en woningen die jaren te koop stonden als gevolg. De economie is inmiddels aangetrokken en in het landelijke woonbeleid zijn duidelijke keuzes gemaakt die zijn weerslag hebben op onder andere de financierbaarheid (hypotheekstelsel) van woningen. De woningprijzen zijn gestegen en de schaarste aan woningen is momenteel immens. Deze uitersten zijn kenmerkend voor de woningmarkt van 'slechts' de afgelopen 10 jaar, wat onderstreept dat de woningmarkt zich moeilijk laat voorspellen. Zelfs in een relatief korte planperiode van 10 jaar.

De planning van woningen richt zich op een periode van 10 jaar. De planning van nieuwbouw vergt, van voorbereiding tot start bouw, afhankelijk van het verloop van onder andere planologische procedures, meerdere jaren. Zeker voor omvangrijke plannen is een periode van 5 tot 7 jaar geen uitzondering. Afspraken met ontwikkelaars zijn vaak gemaakt in de voorfase en vastgelegd in overeenkomsten. De woningen die nu worden gebouwd, zijn dan ook ontwikkeld op basis van de realiteit van een aantal jaren geleden.

Omdat de woningmarkt zo moeilijk voorspelbaar is, in de afgelopen 10 jaar zoveel schommelingen heeft laten zien en de planning van woningen een relatief lange planperiode beslaat, is de woningmarkt maar moeilijk te sturen. Maatschappelijke trends en landelijk en regionaal beleid (variërend van 'rustig aan met nieuwbouw' tot 'bouwen zodra je kunt') zorgen daarnaast voor schommelingen op de woningmarkt en beperken de sturingsmogelijkheden die op lokaal niveau over blijven. Ondanks de beperkte mogelijkheden en invloed van de gemeente op de woningmarkt zien en nemen we onze verantwoordelijkheid om een woningvoorraad te bewerkstelligen die aansluit bij de behoeften van onze inwoners, zowel nu als op de langere termijn.

Woningbouwplannen in relatie tot de behoefteprognose

Kijkend naar de realisatie van woningen in het afgelopen jaar, de woningbouwplanning voor de komende jaren en de ontwikkeling van de woningbehoefte in de dorpen Sint-Michielsgestel, Berlicum, Den Dungen en Gemonde, zien we dat het aanbod van plannen op onze woningbouwplanning niet in evenwicht is met de huishoudensontwikkeling.

In de woonvisie van 2016 zijn doelstellingen geformuleerd die er op zijn gericht om de woningbouwontwikkeling te laten aansluiten bij de behoefteontwikkeling van de inwoners van de gemeente. Deze doelstellingen richten zich niet alleen op de realisatie van *genoeg woningen* (aansluitend bij de prognose/behoefteontwikkeling van +855 woningen in de periode 2018 t/m 2027 die is afgegeven door de provincie) maar ook op de realisatie van *de juiste woningen*. Er zijn doelstellingen gesteld die zijn gericht op doelgroepen (starters, ouderen, gezinnen) en op betaalbaarheid. Onder andere de noodzaak van het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad is in de Woonvisie 2016 onderstreept. Kijkend naar de woningbouwplanning in de dorpskernen van de gemeente, dan zien we dat er voor de komende jaren uitdagingen liggen om de

juiste typen woningen te realiseren die aansluiten bij de behoeften van de inwoners. Juist op dit gebied van de woningbouwplanning liggen de sturingsmogelijkheden voor de gemeente, maar zit ook de moeilijkheid, omdat de planning van nieuwbouwwoningen zo lang duurt.

Het inzetten van nieuwe of zachte woningbouwcapaciteit (woningbouwplannen die nog niet planologisch zijn vastgelegd) lijkt de eenvoudige oplossing voor het realiseren van de juiste nieuwbouwwoningen. Helaas is dit niet zo eenvoudig. De woningbouwprognose/behoefteontwikkeling van de provincie van 855 woningen t/m 2027 is niet alleen een *opgave* voor het realiseren van dit aantal woningen, maar in principe ook een *plafond*. Het risico van de planning (en dus mogelijke bouw) van iedere woning boven deze grens is dat er op langere termijn (10+ jaar) meer woningen in de woningvoorraad zijn, dan dat er vraag is van het aantal huishoudens. Leegstand, verpaupering en waardedaling van woningen (met name de woningen die op langere termijn minder in trek zullen zijn) kunnen hiervan een gevolg zijn, met de nodige transformatieopgaves in de toekomst. Het ongelimiteerd toevoegen van nieuwe woningbouwplannen aan de woningbouwplanning is om die reden niet verstandig. Iedere woning die we aan de woningbouwplanning toevoegen is schaars goed. Het gaat er dan ook om dat we goede keuzes maken, waardoor we de juiste woningen op de juiste plekken kunnen realiseren.

Sturingsmogelijkheden ten volle benutten

Momenteel zijn we in beeld aan het brengen waar de mogelijkheden liggen om de woningbouwplannen qua aantal en typen nieuwbouwwoningen in evenwicht te krijgen met de behoefteprognoses. Het uiteindelijke doel is om in het huidige momentum van de ‘oververhitte’ woningmarkt verstandige keuzes te maken, nieuwbouwwoningen te plannen en bouwen die een toevoeging zijn op de bestaande woningvoorraad en dit ook op lange termijn blijven. Nog meer woningen toevoegen die we al volop in de bestaande en geplande woningvoorraad hebben zorgt niet voor een diverse woningmarkt die ook in de toekomst tegen een stootje kan zodra de markt juist weer inzakt. We zoeken naar het toevoegen van woningtypen die in een woonbehoefte voorziet voor het groeiende aantal 1- en 2-persoonshuishoudens (dit is een trend die zich op de langere termijn doorzet) en die ook betaalbaar zijn en blijven (een belangrijke trend die zich in de huidige woningmarkt duidelijk manifesteert).

Om dit uit te voeren zetten we ons sterk in op de ontwikkeling van woningbouwplannen met de juiste typen woningen in nieuwe (plancapaciteit, waarbij we ons focussen op:

- sociale huurwoningen;
- woningbouw voor 1- en 2-persoonshuishoudens (starters en senioren);
- flexibel wonen.

Daarnaast zoeken we naar beleidsruimte in de regio en bij de provincie om onze plannen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren en planologisch hard te maken. Succes hierin is op dit moment nog niet in te schatten, hoewel wij inzetten op de noodzaak van de ontwikkeling van de nu nog zachte plancapaciteit. Juist de woningbouwplannen hierin, kunnen van uitermate toegevoegde waarde zijn voor een goede woningmarkt en ruimtelijke kwaliteit in de dorpskernen van Sint-Michielsgestel.

Bijlage 1. - Overzicht gereedmeldingen en prognose van de woningbouwprojecten

Per kern, peildatum 1 januari 2019 (harde plancapaciteit). Exclusief Ruimte voor Ruimte woningen.

Project	Totaal geplande woningen	Gereed	Woningbouw-
		meldingen 2018	planning 2019 >
PROJECTEN	876	138	756
Sint-Michielsgestel	324	54	270
Centrumplan	116	-	116
Hof van Overkerck (Centrum)	6	-	6
Heren van Herlaer (binnengebied Spijt)	64	53	11
Spijt/Heesakkerstraat 1	2	-	2
Venkant 1b/1c (Haas/Akkerman)	1	-	1
Van Overbeekstraat 4	1	1	-
Parkhagen	11	-	11
Kentalis terrein	120	-	120
Ruwenbergstraat 3	1	-	1
Schildershof 2	1	-	1
Nieuwstraat 26A	1	-	1
Berlicum/Middelrode	347	43	304
Schuurkerkpad, fase 2	6	2	4
Braakven 79 (Geurts)	3	2	1
De Zeelder	4	-	4
Braakven 83a (vd Heuvel)	1	-	1
Kerkwijk 46-48	12	-	12
Beekveld fase 1	62	38	24
Beekveld fase 2	102	-	102
Groeskant 1 (Steenbergen/van Schijndel)	5	-	5
Meerdere locaties (BP Middelrode / Milrooijseweg)	5	1	4
Werststeeg ong. (Boone)	2	-	2
Marsstraat 14A (Steenbergen / Van Schijndel)	4	-	4
Centrumplan locatie Coppens (Aldi)	46	-	46
Centrumplan locatie Geurts (Mercuriusplein)	4	-	4
Centrumplan locatie Tibosch	14	-	14
Centrumplan locatie Kerkwijk 40 (Coppelmanns)	32	-	32
Centrumplan locatie Kerkwijk 42 (kerk)	32	-	32
Hoogstraat 128	13	-	13
Den Dungen	160	23	137
Jacobskamp	143	20	123
Grinsel Triestpad II/Vaart	2	-	2
Restcapaciteit bp Den Dungen	14	2	12
Wit-gele Kruisgebouw Groot Grinsel 12	1	1	-

Gemonde	1	-	1
t Hof Zuid	1	-	1
Buitengebied	44	-	44
Landgoed De Wamberg	6	-	6
Nieuw Herlaer	17	-	17
Landgoed Molenhoek	3	-	3
Theede (Schuilenburg)	2	-	2
Boerderijsplitsingen	6	-	6
Veebeek	3	-	3
Landgoed De Rietwiel	2	-	2
Landgoed De Hoefse Vonder	4	-	4
Afwaartse beweging, Bodem van Elde 5	1	-	1
PARTICULIEREN	60	18	42
Diversen	60	18	42
ZORGEENHEDEN	1	1	-
Diversen	1	1	-
TOTAAL	937	139	798