

**Voortgangsrapportage
woningbouwontwikkelingen 2014
en volgende jaren**

**Stand van zaken 2e halfjaar 2014
(peildatum: 1 november 2014)**

1. INLEIDING

Algemeen:

Voor u ligt de voortgangsrapportage tweede halfjaar 2014 over de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Gilze en Rijen. De rapportage bevat alle nieuwbouwplannen met vijf woningen of meer.

De opzet is schematisch per kern en geeft een vooruitblik tot de volgende rapportage over een half jaar. Als peildatum van deze rapportage is, zo mogelijk, **1 november 2014** aangehouden. De gemeenten zijn in samenspraak met de provincie overgegaan naar jaarlijks voortschrijdende vijfjaars termijnen wat is doorvertaald in deze voortgangsrapportage.

Inhoud:

Uit de ontwerp bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 van de provincie blijkt, dat Gilze en Rijen nog enigszins groeit. Onze gemeente moet over de periode 2014 tot en met 2018 nog tenminste 561 woningen toevoegen (aantal woningen per 1 januari 2014: 10.714 minus de regionale woningbouwafspraken met de provincie tot en met 2018: 11.275)

Het inlooptekort tot en met 2018 voor onze gemeente is door de provincie berekend op 70 woningen. Mocht blijken dat de behoefte in onze gemeente nog hoger is dan de provinciale prognose aangeeft, dan is de provincie in samenspraak met de regiogemeenten bereid onze woningbouwcijfers op te hogen. Die hogere behoefte moet aantoonbaar zijn en blijken uit het feit dat onze nieuwbouwwoningen, inclusief "ruimte voor ruimte" woningen, daadwerkelijk eerder worden gebouwd en afgenomen dan gepland.

Uiteraard is er een keerzijde. Onze gemeente heeft zich geconformeerd aan de regionale opdracht om het afgesproken aantal woningen (exclusief inlooptekort) daadwerkelijk te realiseren. Doen we dat niet dan worden de woningbouwafspraken naar beneden bijgesteld.

Het woningbouwprogramma is een dynamisch geheel waarin nagenoeg dagelijks wijzigingen voorkomen door toevoeging, gereedmelding, sloop, onttrekking, aanpassing in aantal en/of categorie, nieuwe afspraken met projectontwikkelaars en corporaties, het niet doorgaan van plannen, enzovoorts.

In de periode 1 januari 2014 tot 1 november 2014 zijn netto 19 (met verrekening sloop etc.) woningen toegevoegd zodat er tot en met 2018 nog 542 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Op dit moment staan er 674 woningen in het programma tot 2019. Dit betekent een overschrijding voor de korte termijn van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 132 woningen. Voor de lange termijn blijven we ruim binnen de afspraken met de regio.

| Regionale afspraken | <u>Netto</u> gereed tot 1 november 2014 | Opgenomen in plannen tot 2019 | Overschrijding binnen regionale afspraken |
|---------------------|---|-------------------------------|---|
| 561 | 19 | 674 | 132 |

De voortgangsrapportage geeft een cijfermatige terugblik vanaf 2013 en een schematische vooruitblik, waarin de periode van de komende jaren tot en met 2018 worden weergegeven.

Hoofdstuk 3 gaat hier nader op in.

In hoofdstuk 4 geven we een doorkijk over de volgende vijfjaarsperiode 2019 tot en met 2023.

Hoofdstuk 5 geeft een globaal inzicht in de plannen over de periode vanaf 2024.

Bijlagen:

Als bijlagen zijn kaarten per kern opgenomen met daarop aangegeven het totale gemeentelijke woningbouwprogramma.

2. DE BASIS VOOR DE VOORTGANGSRAPPORTAGE.

De voortgangsrapportage is gebaseerd op diverse gegevensbronnen, rapportages en besluiten:

- De geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 provincie Noord-Brabant; Deze wordt in december 2014 vastgesteld door gedeputeerde staten
- Het regionale woonbehoefteonderzoek regio Hart van Brabant 2014 – 2020; (ontwerp september 2014)
- De woonvisie Gilze en Rijen 2011 - 2021;
- De provinciale verordening ruimte;
- De woningbouwafspraken met provincie en regiogemeenten (december 2013);

In deze voortgangsrapportage hebben wij alle woningbouwplannen, voor zover die nu bekend zijn, opgenomen. Per locatie hebben we deze aantallen vertaald naar aantallen en woningtypen. Naarmate we verder in de tijd komen worden de plannen globaler.

In de woonvisie 2011 - 2021 alsmede in ons coalitieakkoord is als doelstelling opgenomen dat er wordt gebouwd naar behoefte: waar hebben onze woningzoekenden behoefte aan en wat zijn hun mogelijkheden daarin? De resultaten van het pas gehouden regionaal woonbehoefteonderzoek geven hiervoor de nodige indicaties.

Ook is meer de nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw, waarbij de regionale “kwaliteitsklassen woonproducten”, zoals weergegeven in de woonvisie 2011 – 2021, mede bepalend zijn. Uiteraard spelen ook de ontwikkelingen op de markt en niet te vergeten de economische situatie een grote rol. Ook zal, waar dat kan, meer nadruk worden gelegd op plannen waarin de gemeente eigenaar van de grond is. Dit heeft als voordeel een betere sturing waarbij ook meer opbrengsten voor de gemeente kunnen worden gegenereerd.

De gehanteerde prijsdifferentiatie voor koop- en huurwoningen in deze rapportage is gebaseerd op gezamenlijke afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie en de normering uit de huurtoeslag.

Tabel prijsdifferentiatie woningen prijspeil 1 januari 2014.

| Programma: | Appartementen | | | Grondgebonden woningen | | | |
|------------|---------------|-----------|----------|------------------------|-----------|----------|-----------|
| | goedkoop | betaalb. | duur | goedkoop | betaalb. | duur | |
| koop | <185.000 | <275.000 | >275.000 | <185.000 | <275.000 | >275.000 | incl. BTW |
| huur | <596 | >596/<699 | >699 | <596 | >596/<699 | >699 | per maand |

NB: Per 1 januari 2014 zijn de huurgrenzen aangepast aan de vanaf die datum geldende (aftoppings)grenzen huurtoeslag. De koopprijzen zijn regionaal afgesproken en blijven voor 2014 ongewijzigd t.o.v. 2012 en 2013.

Tabel woningbouwaantallen nieuwbouw.

| Aantal woningen | Gilze | Rijen | Hulten | Molenschot | Totaal |
|---|-------|-------|--------|------------|--------|
| Bruto gereed vanaf 2013 tot 01-11-2014* | 14 | 233 | 1 | 1 | 249 |
| Gepland vanaf 01-11-2014 t/m 2018 | 362 | 243 | 37 | 32 | 674 |
| Gepland vanaf 2019 t/m 2023 | 65 | 83 | 15 | 0 | 163 |
| Gepland periode vanaf 2024 | 17 | 691 | 0 | 0 | 708 |

* Noot: het netto aantal gereed gemelde woningen vanaf 2013 bedraagt 239.

3. Projecten in voorbereiding of uitvoering voor de periode november 2014 tot en met 2018. (peildatum 1 november 2014)

In deze paragraaf worden de woningen per kern beschreven die in de periode november 2014 tot en met 2018 opgestart kunnen worden. Alle plannen met vijf woningen of meer zijn in dit schema opgenomen. Zowel de categorie-indeling als de aantallen woningen worden naarmate de start bouw verder in de tijd ligt steeds minder concreet.

3.3 KERN HULTEN

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|-----------|------|----------|-----------|------|---------------|--|--------------------|--|
| planbenaming | Uitbreiding Hulten (Hultens End) | | | | | | 351 | | 18 woningen | |
| Soort woningen | grondgebonden | | | | | | appartementen | | | |
| categorie | goedkoop | betalbaar | duur | goedkoop | betalbaar | duur | | | | |
| aantal* | 10 | 6 | 2 | | | | | | | |
| Stand van zaken | Start bouw gepland in 2015 voor 10 woningen. | | | | | | | | | |
| Planning of acties | Bestemmingsplan is vastgesteld. Wij voeren overleg t.a.v. CPO | | | | | | | | | |
| Knelpunten | Nog onvoldoende concrete vraag. | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|-----------|------|----------|-----------|------|---------------|--|--------------------|--|
| planbenaming | Uitbreiding Hulten (ruimte voor ruimte) | | | | | | 351 | | 16 woningen | |
| Soort woningen | grondgebonden | | | | | | appartementen | | | |
| categorie | goedkoop | betalbaar | duur | goedkoop | betalbaar | duur | | | | |
| aantal* | | | 16 | | | | | | | |
| Stand van zaken | Start bouw gepland in 2016. | | | | | | | | | |
| Planning of acties | We hebben dit plandeel losgeknipt van Hultens End. Het bestemmingsplan moet nog worden vastgesteld. Overleg met initiatiefnemer (Provincie) over realisatieovereenkomst loopt. | | | | | | | | | |
| Knelpunten | De onderhandelingen over de anterieure overeenkomst hebben zeer lang geduurd. Nu deze nagenoeg zijn afgerond, lijken er geen verdere knelpunten meer aanwezig. | | | | | | | | | |

4. PROJECTEN VOOR DE PERIODE 2019 tot en met 2023

In deze paragraaf worden globaal de woningbouwplannen beschreven die vanaf 2019 tot en met 2023 (start bouw) gerealiseerd kunnen worden. Zowel de categorie-indeling als de aantallen zijn indicatief.

4.3 KERN HULTEN

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|------------|--|------|--|---------------|--------------------|------------|--|------|--|
| planbenaming | Uitbreiding Hulten | | | | | | 351 | 15 woningen | | | | |
| Soort woningen | grondgebonden | | | | | | appartementen | | | | | |
| categorie | goedkoop | | betaalbaar | | duur | | goedkoop | | betaalbaar | | duur | |
| aantal* | 5 | | 5 | | 5 | | | | | | | |
| Stand van zaken | | | | | | | | | | | | |
| Planning en acties | Sluit aan op project in periode tot en met 2017. Sluiten anterieure overeenkomst met ontwikkelaar. | | | | | | | | | | | |
| Knelpunten | Zie relatie Hultens End. | | | | | | | | | | | |

*Bij "aantal" geeft de linkerkolom het aantal koopwoningen aan en de rechterkolom het aantal huurwoningen.

4.4 SAMENVATTING PERIODE NOVEMBER 2014 – 2023.

In voorgaande overzichten zijn alleen de plannen opgenomen met vijf woningen of meer.
Over de periode november 2014 tot en met 2023 zijn in totaliteit 837 nieuwe woningen gepland.
39 % hiervan zal in Rijen worden gerealiseerd; ongeveer 51 % in Gilze.
De overige 10 % in Hulten en Molenschot.

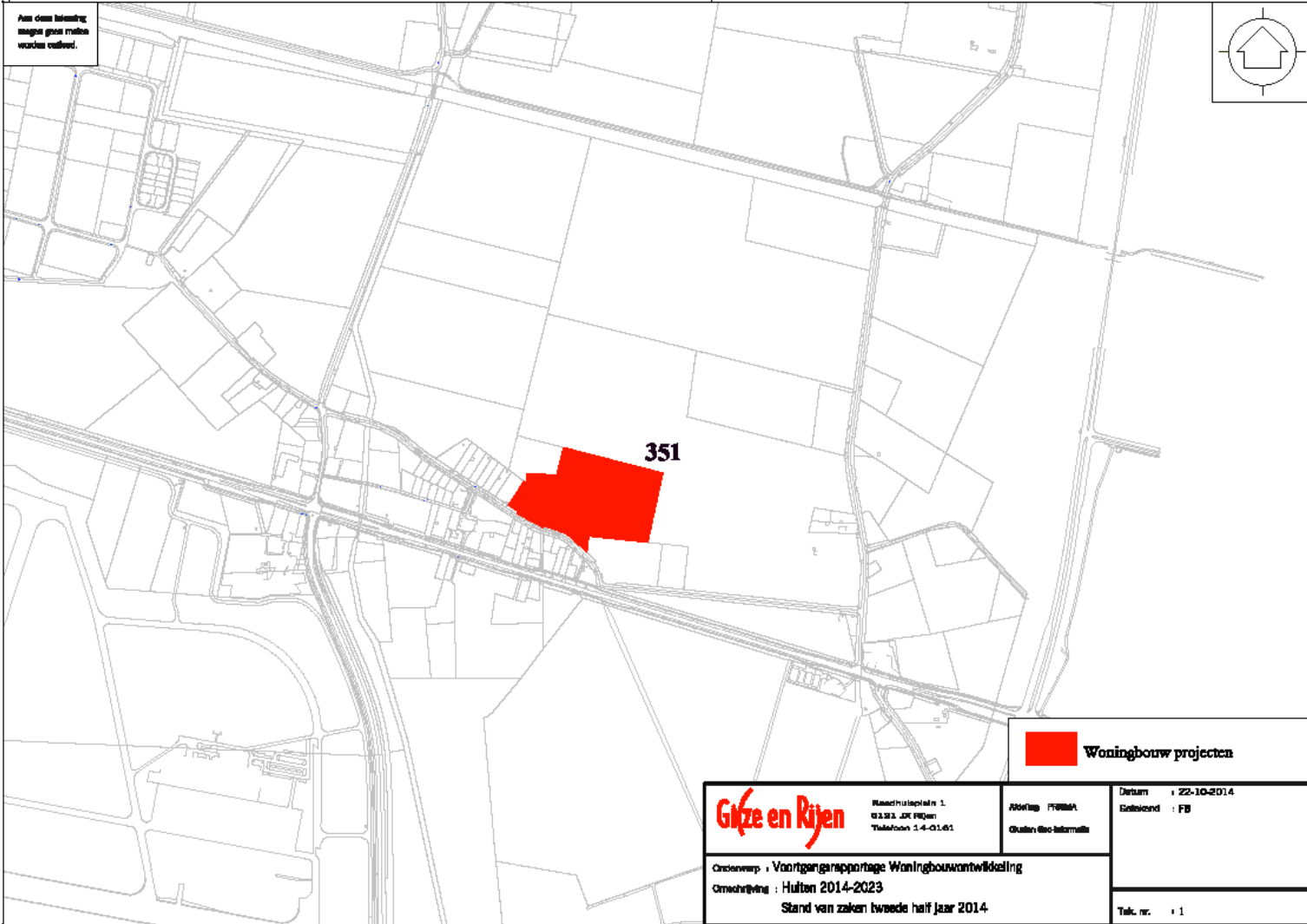
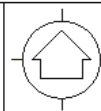
Het aandeel goedkope woningen bedraagt in deze periode 30 %.
De betaalbare en dure woningen respectievelijk 36 % en 34%.
Van het totaal van 837 woningen bestaat 81 % uit grondgebonden woningen en
19 % uit appartementen.

Voor 125 woningen is op dit moment bouwvergunning verleend waarvan er 27 in aanbouw zijn.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSKAARTEN WONINGBOUWPROGRAMMA.

HULTEN

Aan deze tekening
magen geen meten
worden ontleend.



 Woningbouw projecten

Gijze en Rijen

Raad Hultenplan 1
03293 JK Hulten
Telefoon 1 4-0161

Afdeling FWO&P
Ondersteuningsafdeling

Deuren : 22-10-2014
Saksikend : FB

Onderwerp : Voortgangsrapportage Woningbouwontwikkeling
Omschrijving : Hulten 2014-2023
Stand van zaken tweede half jaar 2014

Tek. nr. : 1