



Evaluatie Woonvisie-plus

November 2010

De raad heeft op 14 mei 2009 de Woonvisie-plus vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat de uitvoering zal worden geëvalueerd. In dit document evalueert het college de Woonvisie-plus op hoofdlijnen.

De Woonvisie-plus heeft beleid geformuleerd tot 2015 en geeft een doorkijk naar 2020. In deze evaluatie wordt rekening gehouden met de termijn tot 2015.

1. Woningbouw

In het algemeen is er sprake van terugval in woningbouwproductie door beperkingen in kredietverlening en het afnemen van vertrouwen van de consument.

In Loon op Zand is nog geen sprake van verminderde productie. De productie bedraagt in

| | |
|------|---------------------------------------|
| 2008 | 87 |
| 2009 | 178 |
| 2010 | 81 (dit is inclusief 56 zorgeenheden) |
| 2011 | 65 (is verwachting). |

In 2009 zijn nog extra veel woningen opgeleverd; een deel hiervan zou al 2008 worden opgeleverd, maar is door vertraging in de realisering verschoven naar 2009.

2. Convenant Bouwen in tijden van recessie

Dit convenant is gesloten ter bevordering van de woningbouwproductie. Dit heeft tot gevolg dat met de huurwoningen van het project Rosagaerde is gestart en dat wellicht nog dit jaar en anders begin volgende jaar gestart wordt met de realisering van het project Willibrordusstraat. In de 2^e helft van volgende jaar kan gestart worden met het deelproject Prins Bernhardplein.

3. Rijkssteun in het kader van de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009

Het Rijk heeft € 142.500,00 subsidie toegezegd aan de gemeente voor het bouwproject Rosagaerde van Casade. Het college zal op korte termijn bezien hoe deze subsidie kan worden ingezet.

4. Provinciale steun i.v.m. kredietcrisis

Het onderdeel koopwoningen van het project Rosagaerde van Casade maakt goede kans om in aanmerking te komen voor provinciale steun om het mogelijk te maken ook dit deel van het project te realiseren.

5. Programma Woonvisie-plus:

Op basis van de informatie uit de Monitor Woningvoorraad 2010 en de matrix woningbouwcapaciteit wordt het volgende geconcludeerd over de jaren 2008 tot en met 2015.

5.1 Verhouding koop – huur

Uit Overzichtstabel I van de matrix blijkt dat de verhouding koop-huur 83:17 is. Dit mag nog gecorrigeerd worden met het aantal plaatsen dat wordt toegevoegd in de huur. Dan is de verhouding 75:25. Dit loopt niet in de pas met het beleid uit de Woonvisie-plus. In deze visie wordt uitgegaan van een verhouding 65:35. Ook uit de monitor blijkt dat rekening houdend met de verhouding 65:35, veel meer koopwoningen dan huurwoningen worden gerealiseerd. Op dit punt dient waar nog mogelijk, bijsturing plaats te vinden.

5.2 Verhouding sociale woningbouw (starters) – vrije sector woningbouw

Uit de matrix blijkt dat de verhouding sociale woningbouw – vrije sector woningbouw ongeveer 31:69 is. Het zou 35:65 moeten zijn. Uit de monitor blijkt dat de grondgebonden sociale woningbouw duidelijk achter blijft. De totale verhouding lijkt redelijk, maar enige bijsturing zou goed zijn met name in het huursegment.



5.3 Verhouding eengezins- meergezinswoningen

De verhouding eengezins- meergezinswoningen vraagt ook nadrukkelijk om aandacht. Uit Overzichtstabel I van de matrix blijkt dat de verhouding nu 65:35 is. Gecorrigeerd met het aantal plaatsen in de huur is de verhouding 58:42. Geconstateerd moet worden dat de voorgenomen productie van appartementen zeer groot is en dat het aantal geplande appartementen het opnamevermogen van de woningmarkt overschrijdt. Op dit punt dient nadrukkelijk bijsturing plaats te vinden. Het college is van mening dat realisering van appartementen alleen positief kan worden overwogen op basis van financieel-economische redenen, vanwege stedenbouwkundige aspecten, uit oogpunt van zorgverlening of om milieutechnische redenen. Overigens is een groot deel van de overschrijding gerealiseerd vanwege de vermelde redenen.

Als op basis van vermelde redenen nieuwbouw van appartementen wordt toegestaan, dan zal de nieuwbouw aan bijzondere kwalitatieve eisen moeten voldoen. Hierbij moet gedacht worden aan Woonkeur, pluspakket Veiligheid en als het gaat om zorgwoningen, aan het pluspakket Zorg. Risico van overschrijding is dat de nieuw geplande appartementen niet bewoond zullen gaan worden of dat in bestaande complexen leegstand gaat optreden. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid. Het overschot aan geplande appartementen is niet alleen regionaal, maar zelfs landelijk een probleem.

5.4 Nultredenwoningen en plaatsen

Het aandeel nultredenwoningen is zeer redelijk, maar hierbij dient bedacht te worden dat 235 (78%) van 302 woningen meergezinswoningen zijn. In de Woonvisie-plus wordt uitgegaan van 85% grondgebonden en 15% appartementen. Zoals hierboven al is gesteld zal op het punt van appartementenbouw nadrukkelijk bijsturing moeten plaatsvinden. Het aandeel grondgebonden nultredenwoningen dient vergroot te worden.

5.5 Rijenwoningen

In de Woonvisie-plus is er van uitgegaan dat er voldoende traditionele rijtjeswoningen in de voorraad aanwezig zijn. In het kwalitatieve bouwprogramma is hiermee rekening gehouden. Uit de monitor blijkt dat erg veel rijenwoningen in de middeldure koopsector worden toegevoegd. Het realiseren van rijenwoningen in de goedkope koopsector voor starters is wel gewenst. Het is van belang meer nadruk te leggen op andere gewenste woningtypen.

5.6 Twee-onder-een-kap

Uit de monitor blijkt dat veel duurdere twee-onder-een-kapwoningen (>€ 275.000) worden gerealiseerd. Ter bevordering van de doorstroming is het gewenst om meer goedkopere twee-onder-een-kapwoningen te bouwen.

5.7 Verdeling bouwprogramma over de kernen

Bij de verdeling van de woningbouwproductie in de periode 2010-2015 over de kernen (zie matrix Overzichtstabel I) valt op dat een zeer groot aandeel in Kaatsheuvel wordt gerealiseerd. In 2009 zijn veel woningen in Loon op Zand gerealiseerd en op korte termijn zal ook in De Moer woningbouw plaatsvinden. De verdeling over de kernen is nagenoeg conform de Woonvisie-plus (verdeling over de kernen geschiedt op basis van het aantal inwoners per kern) met dien verstande dat in de kern Loon op Zand in korte tijd erg veel woningen zijn opgeleverd.

5.8 Procedurefasen en Inbreiden-Uitbreiden (Harde plancapaciteit)

Er is in de periode 2010-2014 weinig harde capaciteit [228] beschikbaar (45% van de capaciteit [508]). Momenteel lopen nog procedures voor de herziening van bestemmingsplannen voor de projecten De Els II, Willibrordusstraat en nog voor enkele kleinere bouwplannen. Hierdoor zal de harde capaciteit toenemen. Nauwlettend zal worden gezien dat door het volgen van procedures voldoende capaciteit beschikbaar komt om de continuïteit in de woningbouw te waarborgen. Hiervoor zijn voldoende planinitiatieven beschikbaar. Hierbij kan de volgende kanttekening worden geplaatst. Enerzijds is er weinig harde capaciteit, maar anderzijds blijkt dat voldoende woningen zijn gerealiseerd en zoals het er naar uitziet, zullen worden gerealiseerd.



Van de capaciteit van 508 woningen liggen slechts 70 woningen (=14%) in uitbreidingsgebied. Met de ontwikkeling van Sweensstraat-West zal de capaciteit in uitbreidingsgebied toenemen.

5.9 *Vergelijking met provinciale prognose 2008*

Het woningbouwprogramma in de Woonvisie-plus is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008. Uit de monitor blijkt dat per 1 januari 2011 een zeer groot deel van het programma al is gerealiseerd. De provinciale prognose tot 2015 wordt fors overschreden. Op basis van de provinciale prognose 2008 wordt verwacht dat het programma na 2015 enigszins zal toenemen. Mogelijk kan dan het overschot van voor 2015 worden gecompenseerd. Het is van belang er voor te zorgen dat niet een te grote overschrijding ontstaat en om kwalitatief mindere plannen te vertragen of te annuleren.

6. Analyse van de woningmarkt

De gemeenten Waalwijk, Heusden en Loon op Zand werken samen om hun woningbouwprogramma's op elkaar af te stemmen zodat ze niet elkaars concurrent zijn, maar juist elkaar versterken. De provinciale verordening Ruimte verplicht de (sub)regio afspraken te maken over de te realiseren woningbouwprogramma's. In het kader van de samenwerking tussen de drie gemeenten is een conceptanalyse van de woningmarkt opgesteld. Uit deze analyse kan worden geconcludeerd dat de gemeente Loon op Zand een groot aanbod heeft van middeldure en dure koopwoningen en dat vooral voor de doelgroepen starters en senioren in het goedkope segment (huur en koop) moet worden gebouwd. Vanwege de nog steeds doorzettende huishoudensverdunding zal de vraag naar kleinere en niet te dure woningen toenemen. Ook toevoeging van middeldure huurwoningen is gewenst.

Met Casade zal worden overlegd over de aanpassing van het woningbouwprogramma.

In dit kader zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de status van hoofdstuk 5, paragraaf 2. In de inleiding van die paragraaf wordt opgemerkt dat het gaat om een opsomming van bij de gemeente bekende bouwinitiatieven. De gemeente spreekt daarmee niet uit dat zij medewerking verleent aan de vermelde bouwinitiatieven.

In 2011 zal de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose uitbrengen. Deze prognose zal mede als uitgangspunt worden genomen bij het aanpassen van het woningbouwprogramma.

Uit de huidige provinciale prognose blijkt dat de groei van het aantal inwoners zal afnemen. Vanaf 2025 zal het aantal inwoners gaan krimpen.

7. Europese Staatssteunregels in relatie tot toewijzing van huurwoningen

Er is nog geen overeenstemming over de definitieve uitwerking van deze regels.

Als commerciële activiteiten van corporaties worden beperkt, dan zal de productie van de sociale huur afnemen.

Als toewijzingsregels wijzigen zullen huishoudens met inkomen boven € 33.000 niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Slechts 10% van de toewijzingen mag dan nog aan huishoudens met een inkomen boven € 33.000. De doorstroming zal nog verder stagneren wanneer de toewijzingsregels worden gewijzigd.

Het is momenteel niet bekend hoeveel huishoudens met een inkomen boven € 33.000 in een sociale huurwoning in de gemeente Loon op Zand wonen. Als deze huishoudens willen verhuizen moeten ze naar een duurdere huurwoning of naar een goedkopere koopwoning.

In 2009 / 2010 werd door Casade ongeveer 15% van de toewijzingen gedaan aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.000.

Op dit moment worden de nieuwe regels afgewacht en zullen de ontwikkelingen worden gevolgd. In overleg met Casade zal worden bezien welke nadere maatregelen nodig zijn.

8. Prestatieafspraken

Het college heeft nog steeds de intentie om met Casade prestatieafspraken te maken. Door verschuivingen in de personele bezetting bij Casade heeft dit proces vertraging opgelopen.



9. CPO

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt bevorderd. Er zijn intussen concrete initiatieven, te weten de Hooivork II en van Salm Salmstraat. Het college houdt ook rekening met de realisering van een CPO-project in Sweensstraat-West. De vereniging voor het project van Salm Salmstraat en de vereniging voor de Hooivork II hebben van de provincie Noord-Brabant subsidie ontvangen.

10. Woonkeur

Het college bevordert zoveel mogelijk het bouwen overeenkomstig Woonkeur. Bij projecten wordt Woonkeur steeds meer als uitgangspunt genomen. Daarnaast bevordert het college de toepassing van het pluspakket Zorg voor de realisering van zorgwoningen. Op basis van demografische ontwikkelingen moet worden geconcludeerd dat het aandeel ouderen nog verder zal toenemen. Verwacht wordt dat op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) steeds meer zorg verleend moet worden. Om het Wmo-budget niet onnodig te belasten is het van belang dat nieuw te realiseren woningen een hoogwaardige kwaliteit hebben als het gaat om zorgverlening.

11. Nota Grondbeleid en Grondprijzenbeleid

De Nota Grondbeleid is door de raad vastgesteld. Het college heeft de Notitie Grondprijzen Loon op Zand 2010 vastgesteld. De bouwgrondprijzen zijn met Waalwijk afgestemd.

12. Startersleningen

De regeling is voor de gemeente Loon op Zand inwerking getreden. Verwacht wordt dat de eerste aanvragen snel worden ingediend.

13. Eindconclusies

1. per 1 januari 2015 zal de op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 toegestane woningvoorraadvermeerdering fors worden overschreden;
2. er worden teveel koopwoningen gerealiseerd;
3. er moeten meer huurwoningen worden gerealiseerd;
4. er worden teveel appartementen gerealiseerd;
5. er worden teveel rijenwoningen in de koopsector gebouwd;
6. er moeten meer grondgebonden nultredenwoningen met nadruk op de huursector worden gerealiseerd;
7. in de koopsector moeten meer grondgebonden woningen voor starters worden gerealiseerd;
8. er worden teveel duurdere twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector gebouwd;
9. er moeten meer goedkopere twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector worden gebouwd.

Kaatsheuvel, november 2010.

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand.