



Gemeente
Woudenberg

Memo

Onderwerp

Overzicht realisatie en planning woningbouw

Verzonden aan: de Raad
Postregistratienummer: 201031
Behorend bij Collegeadvies 201033

Afzender: Wethouder D.P. de Kruif
Datum: 11 januari 2018

In deze memo wordt ingegaan op de woningbouwrealisatie in de periode 2014-2017 en op de woningbouwplanning voor 2018 en 2019. De lagere realisatie uit de afgelopen jaren (als gevolg van de effecten van economische recessie) wordt de komende jaren ingelopen. Dat geldt ook voor de sociale huurwoningvoorraad en de goedkopere koopwoningen voor starters. Omdat de invulling van de verschillende fasen van het Groene Woud, geleid op de aantallen, van grote invloed zijn op de interpretatie van de kale cijfers, worden deze in bijlage 3 apart toegelicht.

Algemeen

Woningbouw en realisatie van voldoende (sociale) woningbouw welke aansluit bij de behoefte is een belangrijk thema. De afgelopen jaren zijn er diverse woningbouwprojecten gerealiseerd waarbij diversiteit van woningen en daarmee prettig wonen binnen de Woudenbergse samenleving centraal staat. Ontwikkelingen en behoeften op de woningmarkt worden om de twee jaar onderzocht d.m.v. het woonbehoefte onderzoek (WBO) welke tevens gebruikt wordt bij het vaststellen van de prestatieafspraken met Vallei Wonen, zodat ook voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen onderdeel uit maakt van het woningbestand in Woudenberg. Het realiseren van verschillende type woningen draagt tevens bij aan doorstroming waardoor de inwoners van Woudenberg de mogelijkheid hebben zich te vestigen in een woning die past bij de levensfase en financiële mogelijkheid. Deze doorstroming bevordert ook het beschikbaar krijgen van sociale huurwoningen voor de doelgroep.

Overzicht Realisatie Woningbouw 2014-2017 (bijlage 1)

De kale cijfers kunnen niet losgezien worden van marktontwikkelingen en het toegepast beleid. In de jaren 2014 en 2015 lijken weinig woningen gebouwd te zijn. De (effecten van de) economische crisis en de daarbij horende onzekerheid had een weerslag op de marktvraag en daarmee ook op de bereidheid van ontwikkelaars om plannen te realiseren. Het herstel is in de loop van 2015 ingezet en in 2016 en 2017 voortgezet. Toch zijn in 2014 en 2015 zijn er resp. 23 en 36 woningen gerealiseerd. Bij de toen geldende prognose van gemiddeld 40 per jaar van de Woonvisie 2013+. Ter vergelijking: ook in de twee jaren daarvoor zijn gemiddeld zo'n 40 woningen per jaar gebouwd, 74 in 2012 en 12 in 2013.

Uit het woningmarkt onderzoek in 2016, uiteindelijk vertaald in 'Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg' bleek dat de strategie om vraaggericht te ontwikkelen nog steeds

aansloot op de behoefte maar dat het absolute aantal woningen bijgesteld moest worden. Deze bijstelling is in 2016 (66 woningen) en 2017 (84 woningen) gestart en zal de komende jaren (zie onder planning) een vervolg krijgen.

Planning Sociale Woningbouw Huur en goedkope Koop: (bijlage 2)

Voor de jaren 2018 en 2019 staan ruim 300 woningen op de planning. In deze productie zitten weer de gebruikelijke diversiteit, ten behoeve van de doorstroming. Een aanzienlijk aantal middeldure huurwoningen (project Geerestein), zal bijdrage aan de totale diversiteit en de bouw van passende sociale huurwoningen in het Groene Woud zal ruimte maken voor doorstroming uit de relatief grotere woningen in de bestaande bouw.

In deze aantallen zijn ook opgenomen de eerder afgesproken extra 20 sociale huurwoningen die voortvloeien uit het Actieplan Huisvesting Vergunninghouders. Zie nadere toelichting in de memo Het groene Woud.

Conform de Prestatieafspraken met Vallei Wonen (zie artikel 7, 7a en 8) wordt Vallei Wonen betrokken bij de invulling en ontwikkeling van de sociale huursector, en neemt zij de sociale huurwoningen over die door ontwikkelaars worden gebouwd.

De prestatie afspraken zijn uitgangspunten en gemiddelden namelijk 20 nieuwe sociale huurwoningen per jaar. Het overzicht Het Groene Woud maakt zichtbaar dat het per fase en daarmee per jaar verschilt, hoeveel er per categorie woningen gerealiseerd kan worden. Als de kale cijfers per jaar met elkaar vergeleken worden kan de conclusie zijn dat in 2017 een te kort ontstaan is, uitgaande van de doelstellingen tot 2016 en conclusie WBO 2016 is dat relatief. Of er echt sprake is van een achterstand zal het WBO 2018 moeten aantonen. Vooralsnog hebben wij geen aanwijzingen dat er te weinig sociale huurwoningen zijn voor de actuele doelgroep. WBO 2016 gaf immers pas een te kort aan op termijn.

Samenvatting prestatie afspraken

Tot 2016	Behoud kernvoorraad 750 woningen, minimaal; 1000 woningen bezit Vallei Wonen en streven nieuwbouw 10 woningen per jaar
2017	WBO 2016 toont op korte termijn evenwicht sociale huur op termijn te kort, dus tijdig anticiperen en bijstellen ambitie naar 20 nieuwbouw woningen Vallei Wonen mits ruimte beschikbaar en gemeente zet in op 20 % sociale huurwoningen binnen totale nieuwbouw
2018-2019	Uitgangspunt is 20 woningen per jaar en 20 extra sociale kavels. Uitgewerkt in: - vallei Wonen in 2018 levering 6 woningen Pr Hendrikstraat en 24 woningen Reinaerde - gemeente levert 20 tot 24 kavels in het Groene Woud (of zorgt dat ontwikkelaar aan Vallei Wonen levert) t.b.v. sociale huur - Vallei Wonen is met ontwikkelaar bezig met 6 woningen Hoevelaar.

Het aantal van bijna 300 woningen in twee jaar ligt aanzienlijk hoger dan de gemiddeld 90 tot 110 woningen per jaar die in de Woonvisie 2016+ is verwoord. Deels omdat gronden en plannen nu concreet zijn, en een inhaal mogelijk is van de lagere bouwproductie in de periode kort na de crisis. Deels om versneld vooruit te lopen op de toekomstige behoefte aan sociale woningbouw.

Nogmaals de concrete invulling heeft als doel te voorzien in de behoefte aan woningen in Woudenberg en doorstroming te bevorderen. Met deze inzet sluit de planning aan bij de verwachte woningbehoefte uit het WBO 2016, dat doorkijkt tot 2030. Op basis van de uitkomsten van de actualisatie van het WBO 2016 (het WBO 2018 wordt voor de zomer verwacht) kan de planning de komende tijd nog verder bijgesteld worden.

Bijlagen:

1. Bijlage 1: realisatie 2014-2017
2. Bijlage 2: planning 2018 en 2019
3. Memo sociale woningbouw in Het Groene Woud
4. Oplegger woonvisie 2016+