

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Aan de raad

Kenmerk :
Contactpersoon : Peter Boekelman
Doorkiesnummer : (076) 5024292
Uw brief van :
Onderwerp : woningbouwprogramma

Etten-Leur, 15 april 2021

Beste leden van de raad,

Recent maakten we weer de balans op van het woningbouwprogramma. Bijgevoegd is het meest actuele overzicht van plannen die al worden uitgevoerd, waar kaders door uw raad voor zijn vastgesteld en plannen waarover we met initiatiefnemers in gesprek zijn. In deze brief lichten we graag de stand van zaken van afgesproken en bereikte resultaten aan u toe. We staan ook kort stil bij recente ambities die uw raad formuleerde, de wijze waarop daaraan invulling kan worden gegeven respectievelijk de stappen die gezet moeten worden om die ambities waar te kunnen maken.

1. Kwantitatieve en kwalitatieve afspraken

Raadsprogramma 2018-2022: minimaal 800 nieuwe woningen

Inzet is deze raadsperiode minimaal 800 nieuwe woningen op te leveren. Uitgaande van reeds opgeleverde en tot en met 2022 nog op te leveren woningen verwachten we uit te komen op totaal circa 1.050 woningen.

Sociale huurwoningen: Alwel investeert fors de komende jaren

Alwel realiseert in de jaren 2022 en 2023 totaal 291 sociale huurwoningen. Dat is inclusief de 14 woningen die NBU in het project Van Bergenpark realiseert. Hiervoor zijn de bestemmingsplannen inmiddels onherroepelijk. Het gaat vrijwel uitsluitend om appartementen. In het project Van Bergenpark worden beneden- en bovenwoningen gebouwd.

De meeste woningen zijn bedoeld voor 1 en 2 persoonshuishoudens en hebben een huur tot maximaal € 633,25 (prijspeil 2021).

Alwel is in gesprek met NBU over de nog te realiseren circa 30 sociale huurappartementen in het project Van Bergenpark. Verder werken Alwel en gemeente aan een project van 22 tijdelijke huurwoningen. Hierover ontvangt u over enkele weken meer inhoudelijke informatie.

Middeldure huurwoningen: getalsmatig goed op schema

In 2020 zijn 16 appartementen opgeleverd van het project 'Hof de Hoop'. Voor de jaren 2021 tot en met 2023 staat de oplevering gepland van nog eens 111 woningen. De meeste woningen worden

door ontwikkelaars gerealiseerd. Alwel neemt er 10 voor haar rekening en is bereid om tot afspraken te komen over afname van nieuwbouw in het project op de locatie van de huidige Nieuwe Nobelaer. Per saldo wordt zo getalsmatig invulling gegeven aan de door uw raad gewenste 125 woningen, zoals afgesproken bij de vaststelling van de doelgroepenverordening. Het is niet gelukt om daarbij uit te komen op de door uw raad gevraagde verdeling: 75 woningen tot maximaal € 850 per maand en 50 woningen tot maximaal € 1.000 per maand. De feitelijke verhouding komt uit op 50:75.

Goedkopere koopwoningen: meer aandacht voor echt goedkoop nodig

Eind 2020 zijn de zes goedkopere koopwoningen van het project Carillonhof opgeleverd. Uw raad formuleerde kaders voor de nieuwbouw van goedkopere koopwoningen in de projecten De Schrijver, Kloostervelden, Juvenaat en Hoge Neerstraat 2.

De vier woningen van De Schrijver zijn door de ontwikkelaar zoals afgesproken verkocht voor de afgesproken prijs van € 200.000. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Voor de 21 woningen in het project Kloostervelden gaf uw raad kaderstellend aan dat ze in de bandbreedte € 220.000 tot maximaal € 270.000 gerealiseerd moeten worden. We hebben van de ontwikkelaar doorgekregen dat alle woningen voor € 269.900 zijn verkocht. Gelet op het product dat de ontwikkelaar aanbiedt accepteren we die prijs. In de praktijk blijkt er onder de groep jongere starters ruimschoots animo voor deze woningen te zijn. Zij zijn, al dan niet dankzij ondersteuning van ouders, prima in staat om deze woningen te financieren. Het inzetten van een starterslening is voor deze woningen dus niet aan de orde. Wel hebben we met de ontwikkelaar en verkopende makelaars afgesproken dat 18 woningen specifiek aangeboden moeten worden aan inwoners van Etten-Leur. We hebben met de ontwikkelaar afgesproken dat voor deze woningen een anti-speculatiebeding van toepassing is.

Als onderdeel van het project Juvenaat worden vier appartementen met een verkoopprijs van € 245.000 gebouwd. Deze woningen zijn inmiddels verkocht. Er is geen beroep gedaan op de starterslening. Voor deze woningen geldt geen zelfbewoningsplicht en geen anti-speculatiebeding.

De drie woningen in het project Hoge Neerstraat worden zoals kaderstellend door uw raad vastgelegd voor minder dan € 250.000 verkocht. Voor kopers is het mogelijk een beroep te doen op de starterslening. Voor deze woningen geldt de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.

Tiny houses

Actueel zijn we in gesprek over een project tiny houses. Inzet is dat in 2022 het eerste project wordt opgeleverd. Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over zelfbewoning. Vanzelfsprekend wijzen we op de mogelijkheid om een beroep te doen op de starterslening.

We realiseren ons nog steeds dat het aanbod van echt goedkope koopwoningen zeer beperkt is. Daarom zetten we nadrukkelijk in op het maken van afspraken met partijen die de komende 3 jaar nieuwbouw willen realiseren, waarvoor nog geen kaders zijn vastgelegd. We verwachten zo minimaal 25 goedkopere koopwoningen aan het programma toe te kunnen voegen. Vanaf 2025 komen daar in het gebied Hoge Haansberg nog de nodige woningen bij. We sturen daarbij nadrukkelijk op vernieuwende woonvormen, zoals houtbouw en rug-aan-rug woningen.

Overige koopwoningen: kansen voor doorstroming

Zoals we vorig jaar al meldden voorziet het actuele programma in een groot aantal middeldure en dure koopwoningen. De plannen voorzien in een groot aantal tweekappers en appartementen, waar volgens het woningmarktonderzoek van 2019 behoefte aan is. De bouw van dergelijke woningen biedt prima kansen op doorstroming.

We bouwen voor elk wat wils

Sociale huur

Een deel van de nieuwbouw van Alwel is bedoeld voor specifieke doelgroepen. Zo is het gebouw 'Rock' aan het Stationsplein, waar 75 woningen komen met gedeelde voorzieningen, specifiek bedoeld voor jongeren tot maximaal 30 jaar. Er worden woningen met een huur tot de zogeheten 'kwaliteitskortingsgrens, actueel maximaal € 442,46 per maand.

Alwel realiseert als onderdeel van de nieuwbouw op de voormalige locatie school Kompas 13 appartementen voor de Stichting Woonkompas. Hier gaan jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum wonen. De overige huurwoningen zijn voor woningzoekenden vanaf 18 jaar. Praktijk zal zijn dat een deel van de woningen bij ouderen en jongeren terecht komt.

Middeldure huur

In De Streek wordt in opdracht van het Gastenhuis een project gerealiseerd voor mensen met dementie. Toekomstige bewoners krijgen alle noodzakelijke zorg.

Verder is de verwachting dat ouderen, starters en expats kiezen voor een woning in de projecten Van Bergenspark, Juvenaats en Couperuslaan.

Koop

In algemene zin melden ontwikkelaars en verkopende makelaars dat er heel veel belangstelling is voor alle vormen van nieuwbouw.

2. Ambities nieuwbouw en hoe we daarmee aan de slag gaan

Ambitie: tot 2040 nog circa 3.800 woningen realiseren, bouwen op twee uitleglocaties

Dit heeft uw raad ons meegegeven voor de Omgevingsvisie. Voor de woningbouw na 2025 zijn twee grote woongebieden in beeld: Hoge Haansberg en Lage Vaartkant. Tijdens de behandeling van de deelnotitie 'Omgevingsvisie: bouwlocaties en wegvarianten' schetste u de contouren voor beide woongebieden en het toekomstig wegennet. We werken deze contouren nu nader uit. Op een later moment kunnen we u een indicatie geven van het bouwvolume in beide gebieden.

De gewenste aantallen nieuwbouw zijn namens Etten-Leur ingebracht bij het opstellen van de zogeheten Regionale Investeringsagenda. Deze agenda wordt de komende weken afgerond. Daarna namens de gemeenten van de Baronie aan het nieuwe kabinet aangeboden. Uw raad krijgt hier op korte termijn meer informatie over.

Versneld bouwen: voldoende initiatieven op de plank

U vraagt ons te versnellen waar dat mogelijk is. We geven hier graag invulling aan. Zoals u in het overzicht ziet staan diverse plannen op PM. Dat zijn wat ons betreft goede plannen waar we op korte termijn met initiatiefnemers afspraken over willen maken. Actueel melden zich diverse partijen met plannen. Een groot aantal plannen sluit aan bij de behoeften en woonwensen van dit moment. Mede dankzij een provinciale bijdrage zetten we de komende tijd extra capaciteit in om diverse kansrijke woningbouwplannen in procedure en uitvoering te brengen.

We maken in de loop van dit jaar zeker afspraken met Alwel. Zij heeft de wettelijke prioriteit om de komende vier jaar versneld sociale en middeldure huurwoningen te realiseren.

Meer accent op sturing plannen en evenwichtige aantallen nieuwbouw/opleveringen

Een terugblik op de jaarlijks gepresenteerde cijfers laat zien dat diverse plannen in tijd doorschuiven, soms zelfs enkele jaren. Hier zijn diverse oorzaken voor te noemen. De belangrijkste zijn:

1. Ruimtelijke belemmeringen;
2. Keuze proces aanbesteding;
3. Participatie.

Praktisch gevolg hiervan is dat volgens huidige inzichten in de jaren 2022 en 2023 meer dan 1.000 woningen worden opgeleverd. We hebben eerder laten zien dat we dergelijke aantallen kunnen managen. Dat gaat ons ook nu weer lukken. Wel concluderen wij dat er voor ons een duidelijke taak ligt om meer te sturen in planning en proces. Inzet van extra capaciteit en scherpere afspraken met ontwikkelaars, bouwers en onze corporatie moeten ervoor zorgen dat er vanaf 2025 meer evenwicht komt in het programma. Met als positieve kanttekening dat als we regionaal worden gevraagd om het bouwtempo op te schroeven, we daar met heldere afspraken en in goed overleg met uw raad en onze woonpartners zeker uitvoering aan zullen geven.

We menen met deze brief voldoende toelichting te hebben gegeven op de actualiteiten van het woningbouwprogramma. Heeft u na het lezen van deze brief vragen? Stelt u die dan aan Peter Boekelman van de afdeling Leefomgeving via peter.boekelman@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



~~Dhr. drs. J. Smits~~
Gemeentesecretaris



Mw. dr. M. J. de Vries
Burgemeester