
Aan	:	commissie Ruimtelijke Zaken
Van	:	het college
Behandeld in de collegevergadering d.d.	:	6 juni 2012
Onderwerp	:	herprogrammering woningbouw gemeente Oisterwijk
Datum	:	22 mei 2012
Contactpersoon	:	Frenkel Beerens

Inleiding:

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2011 heeft de raad het college de opdracht gegeven om kritisch te kijken naar de woningbouwprogrammering voor de komende periode. Aanleiding voor deze herprogrammering is o.a. de huidige situatie op de woningmarkt, de actuele inzichten in de ontwikkeling van de woningbehoefte en het belang dat wordt gehecht aan het herontwikkelen van het KVL-terrein in de periode tot 2021.

De raad heeft het college meegegeven om bij de herprogrammering uit te gaan van een situatie waarbij er op korte termijn geen herstel van de woningmarkt te verwachten is. Dit uitgangspunt betekent dat bepaalde ontwikkelingen niet plaats kunnen vinden in de periode tot 2021.

Vooropgesteld wordt dat de herprogrammering inderdaad uitgaat van geen snel herstel van de woningmarkt. De situatie kan evenwel snel veranderen omdat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is en er wel behoefte is aan woningen. Het is daarom van belang om continu te monitoren of er aanleiding is om meer of juist minder woningen tot ontwikkeling te willen brengen. Iedere vier jaar – voor het eerst in 2016 – zal er een volledige heroverweging en herijking van de woningbouwprogrammering plaatsvinden. De effecten van overprogrammering zijn bekend, vandaar dat het eenvoudiger is om ontwikkelingen in deze marktsituatie af te remmen en bij het aantrekken van de markt weer op te pakken.

Een tweede aspect is dat op regionaal niveau in 2012 opnieuw woningbouwafspraken worden gemaakt met de regiogemeenten en de provincie. De looptijd van deze afspraken is 1 januari 2012 tot 1 januari 2022 (tien jaar). De afspraken worden gebaseerd op de prognose 2011 (bij vaststelling Woonvisie nog niet vrijgegeven) en een aantal spelregels. Deze spelregels worden op 7 juni 2012 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg behandeld en waarschijnlijk vastgesteld. De prognose en de spelregels zijn als bijlage 1 bijgevoegd bij deze raadsinformatiebrief. De woningbouwafspraken worden iedere vier jaar herzien.

Het maken van een voorstel voor de herprogrammering vraagt om een brede afweging op het gebied van ruimte, volkshuisvesting, financiële en juridische aspecten. Het raakt aan belangen van derden, maar ook die van de gemeente. Deze Raadsinformatiebrief is niet het juiste medium om de complexiteit van de gemaakte afweging zichtbaar te maken. In deze Raadsinformatiebrief zal worden volstaan met:

1. Het bepalen van de kwantitatieve opgave 2011 tot 2021
2. Het benoemen van de uitgangspunten en parameters
3. Analyse van de plannen
4. Methode LAND
5. Overzicht plannen periode 2011 tot 2021
6. Evaluatie
7. Financiële consequenties gemeentelijke locaties

Informatie/besluit college:

1. Het bepalen van de kwantitatieve en opgave 2011 tot 2021

De huidige woningbouwafspraken met regio en provincie zijn vertaald in het coalitieakkoord en spreken van een ambitie om in de periode 2009 tot 2022 (13 jaar) 1.350 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (groei). Dit aantal dient opgehoogd te worden met het aantal te slopen / te onttrekken woningen.

De Woonvisie beslaat een periode van tien jaar, te weten de periode 2011 tot 2021. Wordt de ambitie van 13 jaar vertaald naar de periode van tien jaar dan levert dit een ambitie op voor de periode 2011 tot 2021 van een groei van de woningvoorraad met 1.038 woningen.

Een deel van de ambitie is al verwezenlijkt. We weten namelijk met hoeveel woningen de woningvoorraad is toegenomen in 2011 en met hoeveel woningen de woningvoorraad zal toenemen in 2012. Van de ambitie om in 10 jaar 1.038 woningen te bouwen is eind 2012 gerealiseerd: 288 woningen. Hieruit volgt een restambitie van (1.038 – 288), een groei van de woningvoorraad met 750 woningen in acht jaar tijd.

Uitgaande van de opdracht die de raad mee heeft gegeven aan het college is deze restambitie niet reëel en moet voor de periode van acht jaar terug worden gevallen op 60% van de restambitie: $750/100*60$ = een groei van de woningvoorraad met 450 woningen in de resterende acht jaar.

Terugrekenend naar de periode van tien jaar die de Woonvisie en het woningbouwprogramma beslaat komt dit overeen met een groei van de woningvoorraad met $288+450 = 738$ woningen in de periode 2011 tot 2021.

De bijgestelde ambitie om in de periode 2011 tot 2021 in totaal 738 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (groei) kan afgezet worden tegen de door de provincie geprognosticeerde groei van de woningvoorraad op basis van bevolkingsgegevens (= behoefte). Hierbij maken wij onderscheid in de prognose 2008 (gehanteerd in de Woonvisie) en de zeer recent gepresenteerde prognose 2011 (welke als basis dient voor de nieuwe

afspraken). Hierbij wordt ook een doorkijk gegeven in de geprognosticeerde behoefte in de periode 2021 tot en met 2030.

	1-1-2011 tot 2021	1-1-2021 tot 2031	1-1-2011 tot 2031
Provinciale Prognose 2008	700	265	965
Provinciale Prognose 2011	600	150	750
Gemeentelijke Ambitie (bijgesteld)	738		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bijgestelde ambitie (738 woningen) van de gemeente fors hoger (23%) is dan de behoefteraming van de provincie (600 woningen). Sterker nog, de bijgestelde ambitie (738 woningen) voor de periode 2011 tot 2021 is gelijk aan de behoefteraming van de provincie voor de komende twintig jaar.

Hoewel het college zich bewust is van de discrepantie tussen de bijgestelde ambitie en de geprognosticeerde behoefte, wil het college het bijgestelde ambitieniveau nastreven als uitgangspunt.

2. Uitgangspunten en parameters

Bovenstaande bijgestelde ambitie dient als uitgangspunt voor de herprogrammering.

Er zijn vervolgens een aantal uitgangspunten bepaald met betrekking tot ruimtelijke, financiële, programmatische, juridische en volkshuisvestelijke aspecten.

Volstaan wordt met benoemen van de belangrijkste uitgangspunten:

- a. De kwantitatieve opgave is 738 woningen in tien jaar tijd;
- b. Er wordt, op grond van de specifieke lokale situatie, een onderscheid gemaakt tussen de kernen Oisterwijk en Moergestel;
- c. De ontwikkeling van KVL heeft de hoogste prioriteit voor de periode 2011 tot 2021;
- d. Er moet binnen de kwantitatieve opgave ruimte blijven voor particuliere initiatieven van 1 à 2 woningen, de reservering bedraagt 50 woningen in de periode 2011 tot 2021;
- e. De kwantitatieve opgave mag worden verhoogd met het aantal woningen dat wordt gesloopt / wordt onttrokken aan de woningvoorraad;
- f. Het referentieprogramma uit de Woonvisie dient als uitgangspunt voor het kwalitatieve programma om zo een gedifferentieerd nieuwbouw aanbod te krijgen, met dien verstande dat wordt uitgegaan van maximaal 30% gestapelde woningen;
- g. Het woningbouwprogramma beslaat een periode van tien jaar; woningen worden gefaseerd in de tijd ontwikkeld en aangeboden;
- h. Beschermd woonvormen (zorg) en ruimte-voor-ruimte woningen tellen niet mee in programmering;
- i. Bestaande privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken worden zoveel als mogelijk gehandhaafd;
- j. De financiële gevolgen voor de gemeente dienen te worden beperkt;

- k. Voorwaarde om te komen tot herontwikkeling is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur en kwaliteit; er moet ook een vanuit planologisch oogpunt relevante aanleiding zijn om te komen tot herontwikkeling (bv. tegengaan verpaupering, leefbaarheid, verkeer en milieudoelstellingen);
- l. Ruimtelijke principes als 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en 'transformatie en herstructurering gaan voor het benutten van open (groene) ruimte', spelen een rol bij de ruimtelijke afweging;

3. Analyse van de bestaande plannen

Met behulp van bovenstaande uitgangspunten zijn de bestaande plannen (harde en ontwerpplancapaciteit) geanalyseerd. De analyse heeft plaatsgevonden per kern, zowel kwantitatief, kwalitatief en uitgezet in de tijd.

3.1 Kwantitatief

	Moergestel	Oisterwijk	Totaal
Opgave (excl. Particulier initiatief) 2011 tot 2021	138	550	688
Af: Realisatie 2011 projecten	16	72	88
Af: Realisatie 2012 projecten	-	195	195
Af: Harde Plancapaciteit projecten	72 ¹	110	182
Af: Ontwerp plancapaciteit projecten	15	58	73
Af: KVL voorlopig	n.v.t.	286	286
Restopgave kwantitatief projecten	35	-171	-136

Toevoeging projecten (88+195+182+73+286)	824
Toevoeging particulier initiatief	55
Totaal	879
Totale opgave	738
Overprogrammering	141

In kwantitatieve zin kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een situatie van overprogrammering.

Onderstaande tabel illustreert dat de bestaande overprogrammering – afgezet tegenover de laatste prognose 46,5% is.

Behoefte cf. provinciale prognose	Bijgestelde gemeentelijke ambitie	Bestaande plannen
600	738	879

¹ Het project Emelindishof is hierin niet meegenomen omdat de kans miniem is dat het plan in de huidige vorm wordt uitgevoerd. Gezien het feit dat er wel een onherroepelijke vergunning ligt zou het project wel meetellen bij het bepalen van aanwezige harde plancapaciteit.

In de kern Moergestel is kwantitatief nog ruimte voor het toevoegen van 35 woningen.

In de kern Oisterwijk is kwantitatief geen ruimte meer en is het meer de vraag of er mogelijkheden zijn om bestaande plancapaciteit te laten vervallen of uit te stellen, juist om de mate van overprogrammering te verkleinen.

3.2 Kwalitatief

De Woonvisie bevat een referentieprogramma dat toeziet op een gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit bij de vraag van de Oisterwijkse samenleving. De bestaande plannen (harde en ontwerpplancapaciteit) zijn afgezet ten opzichte van het referentieprogramma uit de Woonvisie (blz. 42). Dit is per kern gedaan.

Moergestel

Voor Moergestel levert de kwalitatieve analyse onderstaand beeld op. De vetgedrukte cijfers duiden op een kwalitatieve overprogrammering, de niet vetgedrukte cijfers op een kwalitatieve onderprogrammering.

	goedkope huur	middeldure huur	dure huur	goedkope koop	middeldure koop	dure koop
grondgebonden	2	7	7	6	2	15
gestapeld	7	8	7	3	3	7

Daar waar er in kwantitatieve zin nog behoefte is aan 35 woningen is er kwalitatieve zin nog behoefte aan 55 woningen. Wordt invulling gegeven aan de nog aanwezige kwantitatieve behoefte van 35 woningen in Moergestel, dan heeft dat tot effect dat de mate van overprogrammering binnen de gemeente wordt vergroot.

Er is in kwalitatieve zin nog vooral behoefte aan huurwoningen en dure koop.

De conclusie luidt dat er in de komende tien jaar in de kern Moergestel nog kwantitatieve ruimte is om een deel van de nog resterende kwalitatieve behoefte in te vullen.

Oisterwijk

Eenzelfde analyse is gemaakt van de plannen in de kern Oisterwijk. De vetgedrukte cijfers duiden op een kwalitatieve overprogrammering, de niet vetgedrukte cijfers op een kwalitatieve onderprogrammering.

	goedkope huur	middeldure huur	dure huur	goedkope koop	middeldure koop	dure koop
grondgebonden	28	12	28	22	89	37
Gestapeld	14	35	36	14	4	54

Daar waar er in kwantitatieve zin reeds sprake is van een overprogrammering van 171 woningen is er kwalitatieve zin nog behoefte aan 104 woningen. Wordt invulling gegeven aan de nog aanwezige kwalitatieve behoefte van 104 woningen in Oisterwijk, dan heeft dat tot

Oisterwijk

Wordt gekeken naar de kern Oisterwijk dan blijkt dat er in 2012 al voldoende plancapaciteit is om te kunnen voorzien in de behoefte tot en met 2018. Wordt in 2014 het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het KVL-terrein onherroepelijk, dan beschikt de gemeente over meer dan voldoende harde plancapaciteit tot 2021. Het is niet nodig om nog meer plancapaciteit hard te maken.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Ontwikkeling behoefte cumulatief	55	110	165	220	275	330	385	440	495	550	550
Opleveringen	72	195									
Harde plancapaciteit		110									
Ontwerp plancapaciteit		58									
Voorlopig programma KVL				286							
Totaal per jaar	72	363		286							
Totaal cumulatief	72	435		721							

4. Methode LAND

Op basis van de uitgangspunten zijn de nog beïnvloedbare projecten beoordeeld. De beoordeling resulteert in een eindoordeel conform de methode LAND:

Later: project wordt in de tijd doorgeschoven. Dit betekent mogelijke realisatie in periode 2021 tot 2030

Anders: project wordt anders ingevuld, realisatie vindt in principe wel plaats in periode tot 2021

Niet: project gaat niet door, geen prioriteit toegekend aan project in periode tot 2030.

Doorgaan: project gaat door in de komende tien jaar. De periode van tien jaar wordt in twee gelijke periodes van vijf jaar verdeeld.

Bij het doorschuiven (later) naar de volgende periode dient wel rekening gehouden te worden met de afnemende behoefte in die periode. En dat er mogelijk andere uitgangspunten gelden voor de herontwikkeling.

5. Overzicht plannen periode 2011 tot 2021

Per kern volgt nu het eindoordeel per project. In een aantal gevallen is een aanvullende opmerking gemaakt. De met een "*" gemarkeerde locaties betreft locaties van het gemeentelijk grondbedrijf.

5.1 Moergestel

Project	Uitkomst LAND	Opmerking
Bibliotheek*	D	Is in 2011 opgeleverd
Avang	D	Start werkzaamheden in 2012
Hertog Jan*	D	
Pater Helmerplein*	D	Indien niet voor het einde van het jaar is gestart vindt heroverweging plaats.
Scheerman*	D	
hoek scheerman	D	Is feitelijk een particulier initiatief en geen project.
Scheerman zuid* ²	D '16-'21	Mede afhankelijk van ontwikkelingen A58, provincie en geluidsaspect.
Reuselhof	D '16-'21	Bij herontwikkeling worden 36 wooneenheden aan het woningbestand onttrokken. Nieuw voor oud.
Oirschotseweg 3	N	
Oirschotseweg 15	N	
Ermelindishof [nieuw]	D '16-'21	Bij voorkeur volledig in de huur, zie ook kwalitatieve analyse.
Binnengebied centrum	N	
Randen Centrum ³	N	
Roozendries*	D	
Velthoven	N	
Antoniushuis fase 2	D	Gebaseerd op wens om beschermde woonvorm te realiseren. Beschermde woonvormen tellen niet mee.

² Betreft de enige niet pilotlocatie.

³ Zie hiertoe de Raadsinformatiebrief die eind 2011 is verstuurd. Hierin wordt aangegeven dat er op aangegeven van initiatiefnemers verschillende ontwikkelingen in de rand van het centrum niet doorgaan.

5.2 Oisterwijk

Project	Uitkomst LAND	Opmerking
Swaenhof/Lindeplein	D	Opgeleverd in 2011
Pannenschuur Buiten '11*	D	Opgeleverd in 2011
Pater van den Elsenstraat*	D	Opgeleverd in 2011
Catharinenberg*	D	Opgeleverd in 2012
Van Beugenkwartier	D	Opgeleverd in 2012
Pannenschuur Buiten '12*	D	Wordt opgeleverd in 2012
Leyhof	D	Wordt opgeleverd in 2012
Boschheem / Rasa Senang	D	Wordt opgeleverd in 2012
Pannenschuur Buiten - walwoningen*	D	
Pannenschuur Buiten - appartement*	D	Aan het einde van het jaar vindt mogelijk heroverweging plaats
Pannenschuur Buiten - tweekappers*	D	
Pannenschuur Buiten - van Esch	D	
Pannenschuur Buiten - resterende kavels I*	D	
Pannenschuur Buiten - kavels II*	L	
Bosrand	D	
De Lind 65	N	Overwogen wordt om de bouwvergunning in te trekken, men is niet tijdig begonnen met bouwen
Mozaïk*	D	Gestart wordt met de uitgifte van de kavels. De stadswoningen worden pas later uitontwikkeld
Visserslaan*	D '16-'21	
Schoolstraat goed Wonen*	D	Betreft een beschermde woonvorm en telt daarom niet mee.
Kartonnage	D	
Pastoor vd Meijdenstraat*	D	
Kerkstraat slaapcenter	D	
KVL*	D '15-'21	
Torenbeemd*	N	
Nicolaas van Eschstraat fase II	L	Gelet op huidige situatie kan het plan niet worden ontwikkeld. Door het uit te stellen, wordt dit probleem mogelijk opgelost.
Lindeplein fase IV	N	
Leeuwenkuil	L	
Nettorama	L	
De Lind 32	N	
Postkantoor*	N	

Horvers	L	
Rijperdapad	D '16-'21	Nieuw voor oud, afhankelijk van woonstichting
't oude nest	D	

6. Evaluatie

De woningmarkt is continu in beweging. Het is daarom zaak om te monitoren hoe bevolking, vraag en aanbod en de woningmarkt zich naar de toekomst toe ontwikkelen. Zoals ook de regio en provincie iedere vier jaar opnieuw kijkt naar de gemaakte afspraken en de bereikte resultaten, zal ook het college iedere vier jaar kijken wat de resultaten zijn. Dit betekent dat er in 2016 een volledige heroverweging plaats kan vinden, waarbij de programmering wordt herijkt.

7. Financiële consequenties gemeentelijke locaties

Uit het overzicht blijkt dat de herprogrammering financiële consequenties heeft voor het grondbedrijf.

Financiële consequenties bestaan uit een aantal aspecten:

- Indien een locatie van het grondbedrijf niet wordt ontwikkeld moet deze worden afgeboekt (boekwaarde). In sommige gevallen kan verkoop plaatsvinden, waarmee incidentele opbrengsten worden gegenereerd, in de meeste gevallen zal er echter sprake zijn van winstderving;
- Indien een project van het grondbedrijf later wordt ontwikkeld, dan moet er gedurende die jaren rente worden bijgeschreven, wat leidt tot hogere boekwaarden en – afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt – een lager of hoger resultaat
- Indien een project van het grondbedrijf anders wordt ontwikkeld (programmatisch of functie), betekent dit een andere exploitatie met andere kosten en andere opbrengsten.

Bovenstaande maatregelen hebben consequenties voor de winstprognose van het grondbedrijf en bij afstel van projecten heeft het invloed op de reserve van het grondbedrijf. Bij de griffie ligt een (vertrouwelijke) financiële bijlage met daarin de consequenties van bovengenoemd besluit.

Concreet heeft het besluit effect op de projecten Pannenschuur Buiten, Torenbeemd, Mozaïk en het Postkantoor.