
Aan	:	Commissie RZ en Gemeenteraad
Van	:	het college
Behandeld in de collegevergadering d.d.	:	30 maart 2010
Onderwerp	:	Regionale woningbouwafspraken
Datum	:	12 maart 2010
Contactpersoon	:	Frenkel Beerens

Inleiding:

Tijdens het Regionaal Planningsoverleg (RPO) op 2 december 2009 zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2010-2020. Medio februari 2010 zijn deze regionale woningbouwafspraken formeel bekrachtigd. Voor de gemeente Oisterwijk hangen deze afspraken nauw samen met de afronding – en de afspraken daaromtrent – van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'.

In deze Raadsinformatiebrief informeren wij u over de gemaakte afspraken.

Informatie:

Pilot bouwen binnen strakke contouren

Sinds 26 mei 2003 heeft de gemeente Oisterwijk, samen met zes andere gemeenten in Noord-Brabant, deelgenomen aan de provinciale pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Gedurende de duur van de pilot mochten de deelnemende gemeenten zonder kwantitatieve beperkingen woningbouwplannen voorbereiden en realiseren, zolang deze waren gelegen binnen de zogeheten strakke contour.

Oorspronkelijk duurde de pilot tot 26 mei 2008. Op nadrukkelijk verzoek van de gemeente Oisterwijk heeft de provincie eind 2007 besloten om de pilot met een jaar te verlengen tot 26 mei 2009. De pilotgemeenten gezamenlijk hebben eind 2008 bij de provincie gepleit voor een ruimhartig einddocument, zodat de pilot volwaardig afgerond kan worden in de komende periode. De provincie stelt regionale afstemming als voorwaarde.

Concreet is er het volgende afgesproken:

- A. Woningbouwplannen die voor 26 mei 2009 ter visie zijn gelegd mogen zonder meer worden gerealiseerd. Hierover vindt geen regionale afstemming plaats. De woningbouwcapaciteit telt wel mee in de behoefteramingen;
- B. Gemeente en provincie gaan met elkaar in overleg over projecten die niet tijdig in procedure zijn gebracht, maar die de gemeente wel onder de noemer van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' de komende periode (10 jaar) wil realiseren. Het resultaat van deze onderhandelingen zal in het einddocument pilot 'bouwen binnen strakke contouren' worden opgenomen. De projecten dienen regionaal te worden afgestemd. De woningbouwcapaciteit telt mee in de behoefteramingen.

De opsommingstekens "A" en "B" komen overeen met de projecten die wij binnen de gemeente Oisterwijk wel de "A-lijst" en "B-lijst" noemen.

Vergadering
GEMEENTERAAD

d.d. 20 MEI 2010

Agendapunt: 9.10 f.h.n.

Op woensdag 20 mei 2009 hebben de wethouders Van Hezik en Van den Bosch het einddocument besproken met de gedeputeerde, de heer Rüpp. Op 1 juli 2009 is het einddocument formeel ontvangen (bijlage 1). Het einddocument bevat de lijst met projecten die de gemeente Oisterwijk in het kader van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' mag realiseren in de periode tot 2020. Deze lijst bevat – buiten Pannenschuur IV – geen uitbreidingslocaties.

Samengevat komt het erop neer dat de gemeente Oisterwijk nog 1.683 woningen kan bouwen (op inbreidingslocaties). Hierbij is geen rekening gehouden met sloop op deze locaties. Regionale afstemming dient plaats te vinden over de projecten met de codes 2, 3 en 4 (B-lijst). De projecten met code 1 hoeven niet meer regionaal te worden afgestemd (A-lijst), maar tellen in kwantiteit wel mee in de behoefteramingen. De projecten met code 1 (A-lijst) zijn goed voor 886 woningen, na aftrek van sloop (netto) gaat het om ca. 800 woningen. De projecten met code 2 (B-lijst) zijn goed voor 797 woningen, na aftrek van sloop (netto) gaat het om ca. 700 woningen. Zie bijlage 1

Regionaal Planningsoverleg (RPO)

Op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid vormt de gemeente Oisterwijk samen met de gemeente Hilvarenbeek een zelfstandige landelijke regio (landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk). Per 1 januari 2008 is deze landelijke regio aangeschoven bij de stedelijke regio Breda-Tilburg. Dit geldt ook voor de landelijke regio Geertruidenberg-Drimmelen. Geertruidenberg neemt – net als Oisterwijk – deel aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. De totale regio Breda-Tilburg omvat daarmee de volgende gemeenten: Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Gilze-Rijen, Dongen, Goirle, Geertruidenberg, Drimmelen, Hilvarenbeek, Tilburg en Oisterwijk.

Binnen deze regio dient afstemming plaats te vinden voor wat betreft de regionale woningmarkt. Het bestuurlijk overleg waarbinnen dit plaatsvindt is het Regionaal Planningsoverleg (RPO), waar naast de deelnemende gemeenten ook de provincie, waterschap(en) en het ministerie van VROM zitting in hebben. Het RPO vindt tweemaal per jaar plaats en wordt voorbereid door verschillende werkgroepen ('wonen' en 'werken') en de projectgroep (ruimtelijke ordening).

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de verplichting van de provincie om gemeentelijke bestemmingsplannen te beoordelen en al dan niet goed te keuren, komen te vervallen. Hiermee lijkt de rol voor de provincie bij de beoordeling van lokale (woning)bouwplannen uitgespeeld. Niets is minder waar. Het ministerie van VROM heeft in de AMvB Ruimte onder meer vastgelegd dat het functioneren van de regionale woningmarkt (en daarmee ook de bouwopgave) een nationaal ruimtelijk belang is dat door de provincies *moet* worden uitgewerkt in de Verordening Ruimte. De provincie Noord-Brabant heeft dit als zodanig gedaan. Hiermee ligt er een wettelijke basis voor provincie en rijk om te sturen op regionale afspraken. Bijlage 2 is een factsheet over het RPO. Overigens wordt door de gemeentebesturen de noodzaak om te komen tot regionale woningbouwafspraken erkend.

Inmiddels is bekend geworden (zie bijlage 3) dat de regio Breda-Tilburg als zodanig wordt opgeheven. De 'nieuwe' regio-indeling kent een regio Midden-Brabant, met daarin de gemeenten Tilburg, Dongen, Gilze-Rijen, Loon op Zand, Waalwijk, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

Regionale woningbouwafspraken

Het einddocument (bijlage 1) van de gemeenten Oisterwijk en Geertruidenberg (dd 1 juli 2009) is op 29 september 2009 besproken in de werkgroep Wonen (ter voorbereiding op het RPO van 2 december 2009). Tijdens dit overleg werd duidelijk dat de regiogemeenten zich niet zonder meer konden vinden in de voorgenomen bouwproductie in beide pilotgemeenten.

De regiogemeenten beroepen zich op hetgeen in de brief staat met betrekking tot een woningbouwprogrammering en -fasering die aansluit op de woningbehoefte binnen de gemeente en dat hierover regionale afstemming plaatsvindt. De bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant is daarbij maatgevend. Aanleiding voor de discussie in de regio vormt het grote aantal woningbouwplannen dat de regiogemeenten gezamenlijk tot ontwikkeling wil brengen. Tot 2018 zijn volgens de prognose 30.290 woningen nodig in de regio. De regio heeft echter voor 52.870 woningen aan plannen. Een dergelijke overmaat aan capaciteit is niet gewenst. Daarnaast speelt er de kwalitatieve discussie (gestapeld versus grondgebonden). Gemeenten moeten daarom keuzes maken om te komen tot reële woningbouwaantallen. De regio verwacht dit ook van de gemeente Oisterwijk, hierbij hadden zij in eerste instantie geen oog voor het feit dat wij – in het kader van het einddocument pilot (bijlage 1) – al dergelijke keuzes hadden gemaakt.

Het regionale standpunt staat haaks op hetgeen het college van Oisterwijk met de provincie heeft afgesproken. Het regionale standpunt is aanleiding geweest om een brief aan de gedeputeerde te sturen waarin een uiteenzetting plaatsvindt van de (regionale) problematiek in relatie tot de afspraken met de pilotgemeenten. Een afschrift van deze brief is als bijlage 4 bijgevoegd. Het antwoord van de gedeputeerde is als bijlage 5 toegevoegd.

In de Raadsinformatiebrief volstaan wij met een korte cijfermatige uiteenzetting. Volledigheidshalve vermelden wij dat het bij het maken van regionale woningbouwafspraken gaat over de netto toevoeging van het aantal woningen, dus er dient rekening te worden gehouden met de sloopopgave. Het einddocument (bijlage 1) houdt hier geen rekening mee en betreft derhalve de bruto toevoeging.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose stelt het volgende voor de gemeente Oisterwijk:

	Feitelijke voorraad		Woningbouwprognose					Toename
	2000	2005	2008	2015	2020	2030	2040	'08-'19
Oisterwijk	9.650	10.025	10.210	10.770	11.270	11.635	11.580	1.060

Op basis van bovenstaande prognose geldt voor de periode van 1 januari 2009 tot 1 januari 2020 (tien jaar) een netto toename van **830 woningen** in de gemeente Oisterwijk. Bovendien moet worden geconstateerd dat de woningvoorraad op 31 december 2008 10.440 is, in plaats van 10.210.

De projecten van de zogeheten "A-lijst" zijn samen (netto) goed voor bijna **800 woningen**. Deze woningen worden (grotendeels) in de periode 2009-2013 opgeleverd. Wanneer de prognose als maatgevend zou worden gesteld – wat de regio in eerste instantie wilde – zou dit betekenen dat de gemeente Oisterwijk in de periode tot 2013-2020 bijna geen woningen

meer zou mogen opleveren behoudens de projecten op de A-lijst. Concreet betekent dit dat de "B-lijst" (netto 720 woningen) zijn beslag pas zou krijgen in de periode 2020-2030, het betreft onder meer de ontwikkeling van het KVL-terrein.

Het college heeft in de onderhandelingen met de regio en de provincie aangegeven dat zij zich niet kan vinden in dit standpunt en dat zij van mening is dat dit in strijd zou zijn met de eerder gemaakte 'pilotaafspraken'.

Binnen de (sub)regio Tilburg is uiteindelijk een akkoord bereikt waarin zowel de regiogemeenten als provincie, waterschap en rijk zich kunnen vinden. Het resultaat zoals dat is bereikt is verwoord in de brief van 10 februari 2010 (bijlage 6) en de voortgangsrapportage wonen van de regio, in het bijzonder blz. 32 (7.3 afspraken). De voortgangsrapportage is als bijlage 7 bijgevoegd.

Wat houden de regionale afspraken in:

- De gemeente Oisterwijk mag in de periode 2009-2020 1.350 woningen (netto) toevoegen aan de Oisterwijkse woningvoorraad. Dit is ruim 60% meer dan volgens de prognose mogelijk zou zijn geweest;
- Deze woningen worden in beginsel gerealiseerd op de locaties zoals genoemd in het einddocument pilot (bijlage 1).
- Tenminste 200 van de 1.350 woningen worden ingezet voor doelgroepen die vaak onvoldoende bediend worden (starters, zorgvraag, senioren);
- De netto toevoeging van ca. 1.500 woningen als gevolg van de pilotaafspraken wordt niet betwist. Het gemeentebestuur van Oisterwijk behoudt zich het recht om aan het einde van de periode (2020) toch op netto 1.500 woningen uit te komen. Aanvullend is het volgende geformuleerd:
 - Wijziging in plancapaciteit mag – tot het maximum van 1.500 – gedurende de eerste vijf jaarsperiode uitsluitend worden ingezet voor zogeheten pilotlocaties (schuiven tussen 'pilotlocaties');
 - Wijziging in plancapaciteit mag – tot het maximum van 1.500 – gedurende de tweede vijf jaarsperiode ook ingezet worden voor andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Wat zijn de consequenties?

De consequenties zijn als volgt:

- De komende tien jaar mag er niet gebouwd worden op uitbreidingslocaties (behoudens Pannenschuur IV);
- De eerste vijf jaar kunnen er geen nieuwe projecten opgepakt worden, zijnde woningbouwprojecten op andere inbreidingslocaties dan de locaties zoals genoemd in het einddocument bouwen binnen strakke contouren;
- Als na vijf jaar blijkt dat het totaal aantal woningen op de pilotlocaties minder is dan 1.500 woningen kunnen er nieuwe locaties worden aangewezen binnen de bebouwde kom om uiteindelijk toch op 1.500 woningen uit te komen.
- Aan de afspraak inzake de 200 woningen is uitvoering gegeven door deze toe te kennen aan de verschillende projecten. De kans is groot dat het werkelijke aantal hoger zal uitvallen.

Met bovenstaande afspraken heeft het college bewerkstelligd dat het de komende jaren 1.500 woningen mag bouwen. Dit is ten opzichte van de 830 woningen die oorspronkelijk in deze

periode gerealiseerd hadden mogen worden een aanzienlijke verhoging. Of de projecten en bijbehorende woningen allemaal gerealiseerd worden is onder meer afhankelijk van de marktsituatie. De (planologische) ruimte is - met het bereiken van de overeenstemming - in ieder geval aanwezig. Bovendien zijn met het maken van de regionale woningbouwafspraken de afspraken die wij in het kader van de pilot hebben gemaakt regionaal geborgd.

Aanvullende informatie:

Bijlage 1: provinciaal einddocument pilot 'bouwen binnen strakke contouren', 1 juli 2009
(2009B03870);

Bijlage 2: Factsheet Regionaal Planningsoverleg (RPO);

Bijlage 3: brief gedeputeerde; regionaal ruimtelijk overleg, 8 maart 2010 (2010B01281);

Bijlage 4: brief college aan gedeputeerde inzake interpretatie pilot, 27 oktober 2009
(2009u04564)

Bijlage 5: brief provincie, reactie op schrijven college, 26 november 2009 (2009B07294);

Bijlage 6: brief provincie, bevestiging regionale woningbouwafspraken, 12 februari 2010
(2010B00877)

Bijlage 7: Voortgangsrapportage Wonen 2009, regio Breda-Tilburg



ERZONDEN

30 JUN 2009

Bijlage 1

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

gemeente Oisterwijk	
r. g. nr.	afdoen afd.
	Ro
ingek.	01 JULI 2009
aan	op
aan	op
aan	op

Onderwerp**Einddocument**

ter afronding van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'

Geacht college,

Sinds 2003 neemt uw gemeente, samen met de gemeenten Bladel, Geertruidenberg, Grave, Halderberge, Heeze-Leende en Zundert, deel aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. De pilot staat in het teken van inbreiden en herstructureren. Doel van de pilot is om binnen het bestaand stedelijk gebied het ruimtegebruik te intensiveren (inbreiden) en verrommelde en lelijke plekken aan te pakken (herstructurering).

Aanvankelijk kende de pilot een looptijd van vijf jaar, van 2003 tot en met (mei) 2008. Gaandeweg deze periode is echter gebleken, dat de ontwikkeling van veel van de plannen en locaties in de pilot-gemeenten meer tijd vraagt. Dit is ook een van de bevindingen in de 'Eindrapportage' van de pilot, die in november 2008 is verschenen. Dit betekent dat een (groot) deel van de plannen van de pilot-gemeenten de komende jaren nog moet worden uitgevoerd. In dit einddocument willen wij met u over deze plannen afspraken maken.

Belangrijk hierbij is dat de gemeente in staat wordt gesteld de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' op een volwaardige wijze af te ronden, vooral ook gelet op de met de pilot-projecten beoogde ruimtelijk-kwalitatieve verbeteringen binnen het bestaand stedelijk gebied. In lijn hiermee leggen wij in dit einddocument vast, dat u de plannen en het daarin opgenomen woningbouwprogramma, zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze brief, in de komende jaren kunt ontwikkelen. Wij verwachten van u, dat u de komende jaren aan deze plannen de prioriteit zult geven.

In de meeste pilot-gemeenten ligt het totaal aantal te bouwen woningen, zoals voorzien in de in dit einddocument opgenomen plannen, (beduidend) boven de uitkomsten van onze meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (uit november 2008).

avg 13261
Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERGADERING

B. en W.

30 MRT 2010

No. 14

Datum

23 juni 2009

Ons kenmerk

1549534

Uw kenmerk**Contactpersoon**

Niek Bargeman

Mark Kemperman

DirectieRuimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving**Telefoon**

(073) 681 23 74

(073) 680 81 05

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mailnbargeman@brabant.nlmkemperman@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Ook in kwantitatieve zin is er dus volop ruimte voor een goede afronding van de pilot. Hierbij dient wel voorkomen te worden, dat plannen – regionaal, maar ook binnen de gemeente zelf – elkaar (onnodig) in de weg gaan zitten. Juist ook met het oog op de voortgang van uw pilot-projecten vinden wij het daarom van belang dat u uitgaat van een realistische woningbouwprogrammering en -fasering, die zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin aansluit op de woningbehoefte in uw gemeente, en dat regionale afstemming plaatsvindt.

Datum

23 juni 2009

Ons kenmerk

1549534

Wij gaan ervan uit, dat u de komende tijd met de in dit einddocument opgenomen pilot-projecten (ruim) voldoende woningbouw zult kunnen realiseren. Na verloop van tijd en na afronding van de nodige pilot-projecten kan evenwel weer planningsruimte voor nieuwe (in- en uitbreidings)plannen voor woningbouw ontstaan. Hierbij kan ook een volgende actualisering van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose een rol spelen.

Daarnaast kunnen, zoals wij al hebben aangegeven in onze brief van 4 november 2008, bijzondere en goed onderbouwde omstandigheden aanleiding zijn aanvullend nieuwe plannen hard te maken en (daarmee) ten uitvoer te brengen. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de woonomgeving, maar de onderbouwing kan ook volkshuisvestelijk van aard zijn. In het algemeen dient het hierbij wel te gaan om geringe toevoegingen aan de woningvoorraad.

Ook als aangetoond wordt, dat bestaande harde plancapaciteit in pilot-projecten (voorlopig) niet tot ontwikkeling komt, kan er aanleiding zijn – en dit vooral vanuit volkshuisvestelijk perspectief – om nieuwe plannen aan snee te brengen. In dat geval zullen wij met u bezien wat dit betekent voor de prioriteitstelling en/of de (her)fasering van uw gemeentelijke plancapaciteit.

Ten slotte kunnen er woningbouwplannen zijn, die buiten ‘de scoop’ van de pilot ‘Bouwen binnen strakke contouren’ vallen, zoals bijvoorbeeld de woningbouw in het kader van de ‘ruimte-voor-ruimte-regeling’ op de locaties Erven van Riel, Heukelomseweg en Merodelaan in uw gemeente.

Wij verwachten dat u met de in dit einddocument opgenomen projecten en de hiermee samenhangende afspraken, zoals hierboven verwoord, de pilot ‘Bouwen binnen strakke contouren’ volwaardig zult kunnen afronden. En daarmee ook – in lijn met de pilot-doelstellingen – een verdere impuls kunt geven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het bestaand stedelijk gebied in uw gemeente.



Wij wensen u bij dit alles veel succes toe.

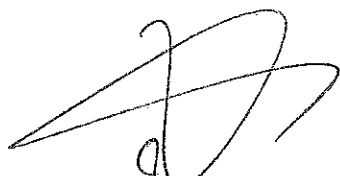
Datum

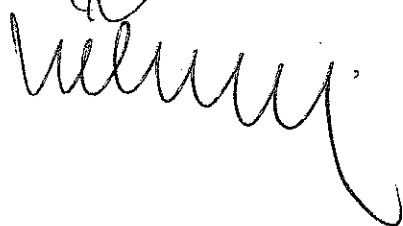
23 juni 2009

Ons kenmerk

1549534

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

 , voorzitter

 , secretaris



EINDDOCUMENT TER AFRONDING VAN DE PILOT 'BOUWEN BINNEN STRAKKE CONTOUREN'
 BIJLAGE 1: OVERZICHT VAN NOG TE ONTWIKKELEN PLANNEN/PROJECTEN

GEMEENTE: OISTERWIJK
 STAND PER: 1 januari 2009

kern	plannen/projecten ¹⁾	categorie-indeling in relatie tot de pilot-afrondding ²⁾	woningbouwcapaciteit per 1 jan. 2009
Oisterwijk	Pannenschuur IV Torenbeemd Muziekschool (ic. Brede school) Peperstraat Catharinenberg, fase II Pastoor vd Meijdenstraat Lindeplein e.o. Lindeplein fase IV Nicolaas v Eschstraat, fase II KVL-terrein Leeuwenkuil Baerdijk Mozaik Hoogstraat 144 Rasa Senang De Zwaluw Bakkerij Swaenen De Lind 32 Edahterrein Levenskerk Postkantoor Timmerbedrijf Horvers De Lind 65 Rijperdapad De Leijhof Hoog Heukelom 17 Kerkstraat 57 't oude nest Nettorama	1 2 2 1 1 1 2 2 2 3 2 1 3, 4 1 1 1 3, 4 3, 4 1 3, 4 3, 4 1 3, 4 1 1 1 1 1 3, 4 3	182 9 18 6 81 23 96 25 20 500 14 14 12 2 8 6 50 7 20 3 10 10 3 50 6 10 8 10 20
Moergestel	Scheerman Achter de Kerk Centrumgebied Moergestel Stanislaus, incl. verbouwing klooster Antoniushuis (incl. Fase I) Antoniushuis (incl. Fase II) Weiland Akkerweg Pater Helmerplein Hoek Scheerman Bibliotheek Moergestel Hertog Jan Reuselhof Oirschotseweg 15 Veldhoven Jumbo Oirschotseweg 3 Raadhuisstraat 17	1 1 1 1 1 2 1 1 3 1 1 3 3 3 3 3 3 1	15 33 200 71 24 8 26 2 3 10 5 20 4 15 10 8 6

Totale per kern	
Oisterwijk	1.223
Moergestel	460
Totaal gemeente	1.683

¹⁾ (Delen van) plannen/projecten die pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht ontwikkeld kunnen worden, worden niet tot bovenstaand overzicht gerekend.

De plannen/projecten zijn ook terug te vinden in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'. Deze matrix omvat het totaal-overzicht van alle woningbouwcapaciteit in de gemeente en wordt jaarlijks (doorgaans rond 1 april) geactualiseerd aan de provincie beschikbaar gesteld.

²⁾ De volgende categorie-indeling is gehanteerd:

Categorie 1: plannen die voor 26 mei 2009 als ontwerp-bestedingsplan of als ontwerp-projectbesluit ter visie zijn gelegd.

Categorie 2: plannen die genoemd zijn in het startdocument bij de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren', maar die door allerlei omstandigheden niet voor 26 mei 2009 ter visie zijn gelegd.

Categorie 3: plannen die niet genoemd zijn in het startdocument bij de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' en die ook niet voor 26 mei 2009 ter visie zijn gelegd.

Plannen in de categorieën 2 en 3 sluiten nauw aan op de (doelstellingen van de) pilot 'Bouwen binnen strakke contouren': inbreiden en herstructureren

Categorie 4: (inbreidings en/of uitbreidings)plannen die een directe, goed onderbouwde (financiële) relatie hebben met de realisatie van een of meerdere pilot-projecten.

Regionaal planningsoverleg (RPO)

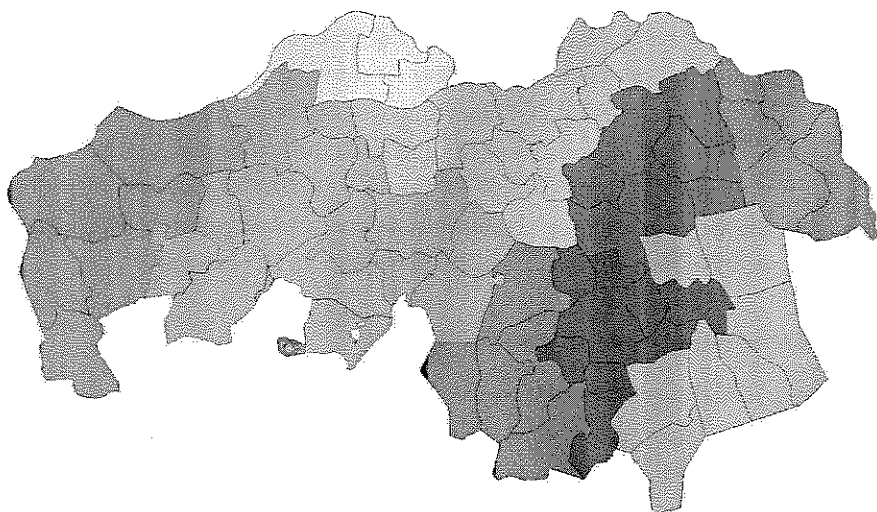
Ruimtelijke vraagstukken spelen zich steeds meer af op regionaal schaalniveau. Denk bijvoorbeeld aan thema's rond wonen en werken, maar ook aan tal van 'groene' onderwerpen. Het is daarom belangrijk dat gemeenten in regionaal verband ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar afstemmen en hierover afspraken maken. Dit gebeurt tijdens het regionaal planningsoverleg. De provincie voert momenteel een aantal verbeteringen door in dit overleg. RPO's zijn belangrijk voor het komen tot een regionaal samenhangend en kwalitatief goed ruimtelijk beleid.

Doelen RPO

- Het gezamenlijk vormen van een regionaal-ruimtelijke visie met daarbij een concrete regionale uitvoeringsagenda.
- Kwantitatieve en kwalitatieve programma-afspraken maken over wonen en werken.
- Uitvoering van regionale ruimtelijke projecten en ontwerpopgaven.
- Monitoring van de gemaakte programma-afspraken en de voortgang van de uitvoeringsagenda.

10 RPO's

Brabant telt 10 RPO's. Flexibel omgaan met deze vaste overlegstructuur is mogelijk, afhankelijk van het thema dat speelt. Dit kan als opschaling naar een boven-regionaal schaalniveau wenselijk is, zoals rondom het thema herstructurering van bedrijventerreinen. Maar ook als juist het inzoomen op een kleiner gebied nodig is om bijvoorbeeld woningbouw-afspraken in een subregio te maken.



Overlegstructuur en deelnemers

Een RPO bestaat uit een bestuurlijke stuurgroep, ambtelijke projectgroep en thematische werkgroepen. Deelnemers zijn de gemeenten, provincie en waterschappen. Soms zijn het Ministerie van VROM en belangenorganisaties als woningbouwcorporaties en Kamers van Koophandel betrokken. Vooralsnog is de provincie trekker van de RPO's met de gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling als bestuurlijk verantwoordelijke. Het streven is dat gemeenten dit op termijn overnemen. De stuurgroep komt ten minste twee keer per jaar bijeen.

Meerwaarde van een RPO

De noodzaak om met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied tot meer en betere regionale afstemming te komen en hierover in regionaal verband afspraken te maken wordt breed onderschreven. Afstemming en afspraken zijn bijvoorbeeld nodig over omvangrijke ruimtelijke opgaven en investeringen met een grote (boven)regionale uitstraling. Ook de woningbouwprogrammering en de planning van bedrijventerreinen vragen om een regionaal samenhangende aanpak. Regionaal overleg kan daarnaast ook kansen creëren voor financiële verevening tussen plannen.

De provincie ziet de RPO's als een belangrijk 'voertuig' om provinciale en regionale ruimtelijke belangen uit haar Structuurvisie te borgen. Voor gemeenten biedt het RPO eveneens volop kansen. Het in onderlinge samenhang vormgeven aan de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van een gebied komt de ruimtelijke kwaliteit van een regio als geheel ten goede. Bovendien vermindert een regionale aanpak de concurrentie tussen gemeenten. Een regionale aanpak kan ook onder- of overplanning voorkomen evenals onrendabele ruimtelijke investeringen. Het maakt het regionale geheel meer dan de som der gemeentelijke delen.

Agendapunten RPO

In de RPO's komen (boven)regionale ruimtelijke ontwikkelingen, vraagstukken en opgaven aan de orde. Het gaat hierbij zowel om visievorming als om concrete programma-afspraken. In het oog springende thema's zijn bijvoorbeeld de voortgang van de woningbouw en de planning van bedrijventerreinen (zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin), de omvangrijke binnenstedelijke herstructureringsopgaven, het invulling geven aan de ambitie van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, het omgaan met NIMBY-bedrijven, de koppeling van ruimtelijke en infrastructurele plannen en het sturen op landschappelijke kwaliteiten.

RPO en nWro

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro) in werking. Deze wet biedt nadrukkelijk kansen 'het regionale denken en doen' te vergroten. Weliswaar verliest de provincie haar directe sturing via de goedkeuring van gemeentelijke bestemmingsplannen, ze krijgt wel een aantal nieuwe instrumenten om te sturen op haar ruimtelijke belangen en invulling te geven aan haar rol van beschermer, regisseur en ontwikkelaar. Daarbij is vooral het regionale schaalniveau 'core-business' voor de provincie. Het RPO biedt de provincie bij uitstek de mogelijkheid om invulling te geven aan haar (regionale) regierol. En door de RPO's te verankeren in de Verordening Ruimte kan de provincie – indien nodig – ook (reactieve) instrumenten inzetten om ervoor te zorgen dat afspraken die in RPO-verband gemaakt zijn ook daadwerkelijk doorwerken in de plannen van gemeenten.

Verbeteringen rond de RPO's

- RPO's verankeren in de Verordening Ruimte in 2009/2010.
- Een (verdere) accentverschuiving bewerkstelligen bij de provincie en haar partners: van lokaal naar regionaal denken.
- Inzetten op een meer doelgerichte insteek, met als resultaat een gezamenlijke ontwikkelingsgerichte ruimtelijke visie en regionale programma-afspraken.
- RPO's ombuigen van een 'overlegorgaan' naar een meer visievormend en besluitvormend orgaan. Dit vraagt om een stevige inhoudelijke agenda, met regionale ruimtelijke vraagstukken en gericht op het maken van onderlinge afspraken. De besluiten, gemaakte afspraken en opdrachten aan de werkgroepen en projectgroepen worden in een bondige afsprakenlijst opgenomen. Deze lijst wordt direct na elke stuurgroep opgesteld en toegankelijk gemaakt via www.brabant.nl/rpo.
- Stroomlijning van het voorbereidingsproces van de RPO's, met name ook binnen de provinciale organisatie. Dit moet ertoe leiden dat er in de werkgroepen en projectgroepen meer tijd is voor de voorbereiding van de inhoudelijke agenda en de te nemen besluiten, waardoor het RPO ook echt een meer besluitvormend orgaan wordt.

Meer informatie

Een verbeteringsproces vergt tijd en inzet van alle betrokkenen. Uw ideeën over het RPO kunt u met de provincie delen via www.brabant.nl/rpo of via telefonisch contact met Ellen Janssen (073-680 84 20). Ook kunt u terecht bij de provinciale regiocoördinator van elk RPO. Een namenlijst vindt u op onze website.

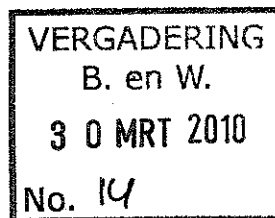


2010B01281

Bijlage 3

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 68
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 107017692

R.A.C. van Heugten
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling



Het college van burgemeester
en wethouders van Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Gen. Oisterwijk	afdoen afd.
Reg. nr.	RD
ingek.	8 MRT 2010
aan	
aan	
aan	

VERZONDEN 05 MAART 2010

Onderwerp
Regionaal ruimtelijk overleg

Datum
4 maart 2010
Ons kenmerk
1656686/1656696
Uw kenmerk
-

Geacht college,

Met deze brief wil ik u informeren over de wijze waarop ik samen met u in de komende tijd het regionaal overleg over de ruimtelijke ontwikkelingen opnieuw wil vormgeven.

Allereerst kennen Gedeputeerde Staten in het ontwerp van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als ook in de Verordening Ruimte een centrale plaats toe aan de regionale afstemming en de regionale component in de ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Als gebiedsautoriteit wil de provincie ondermeer op die wijze invulling gaan geven aan de provinciale belangen. Samen met gemeenten en waterschappen willen wij komen tot regionale agenda's met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling. In die agenda komen provinciale en regionale ambitie samen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren nieuwe initiatieven ontstaan tot regionale bestuurlijke overleggen. Tenslotte zien Gedeputeerde Staten een opschaling van de regionale agendavorming, waarbij de relatie tussen infrastructuur, natuur, economie en ruimte steeds belangrijker wordt.

Het regionale overleg van de provincie met gemeenten en waterschappen vond tot nu toe plaats in 10 regio's. Deze indeling had als basis de met u in 2004 en 2005 opgestelde uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002. Op de regionale bijeenkomsten van september/oktober 2009 zijn met u de Concept-verordening Ruimte en het Voorontwerp Structuurvisie besproken. Daarbij is in afzonderlijke bestuurlijk deelsessies gesproken over de gewenste gebiedsindeling. In alle regio's is duidelijk naar voren gekomen de bestuurlijke wens voor het opschalen van de huidige 10 naar 4 regio's, namelijk: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Contactpersoon
P.M.A. van Beek
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving
Telefoon
(073) 681 25 57
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
PvBeek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



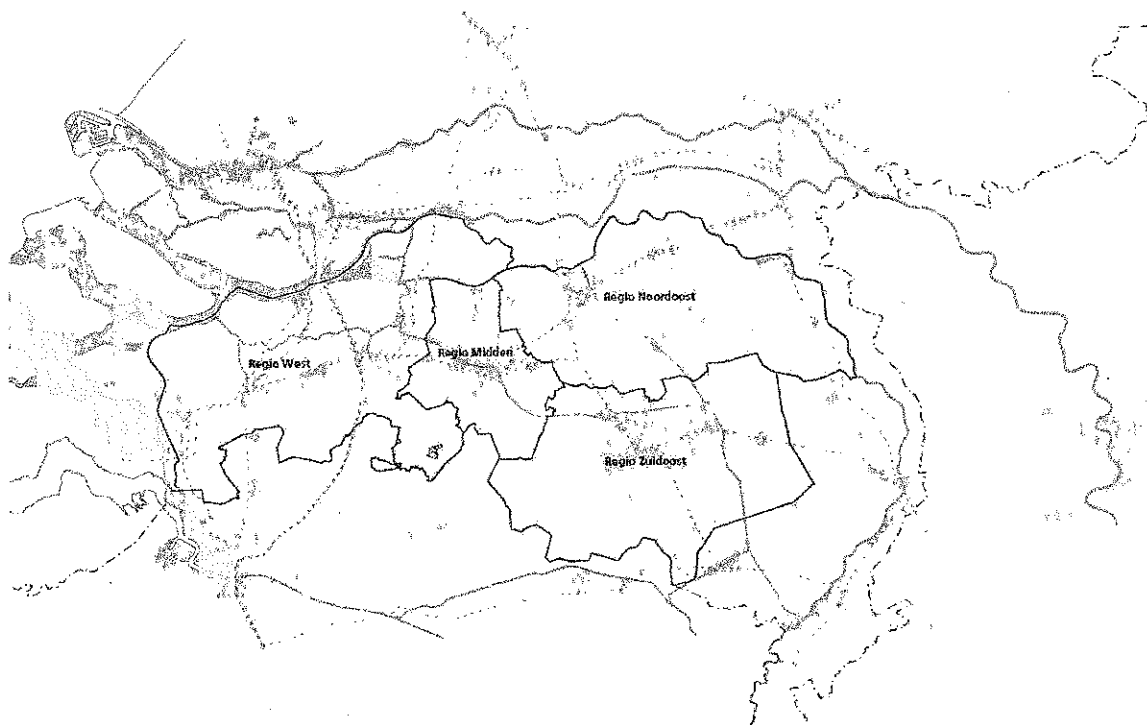
Dit laat onverlet dat binnen de 4 regio's ook op subregionaal niveau afspraken kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld met betrekking tot wonen en werken. Hierover maken wij per regio afspraken.

Datum

4 maart 2010

Ons kenmerk

1656686/1656696



Deze opschaling is opgenomen in de binnenkort vast te stellen Verordening Ruimte, evenals in de Ontwerp-Structuurvisie die naar verwachting van 22 maart tot 20 mei ter inzage ligt.

Ik zie het regionaal ruimtelijk overleg als dé integrale bestuurlijke tafel waarop de gemeenten, waterschappen en de provincie met elkaar spreken. Het regionaal ruimtelijk overleg heeft als doel de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de regio aan te sturen en hierover concrete regiospecifieke bestuurlijke afspraken te maken. Het is een strategisch overleg over de gewenste ontwikkelingsrichting van de regio en de projecten die noodzakelijk zijn om dat te bereiken.

Op termijn wil de provincie toewerken naar integratie van de regionale overlegstructuren vanuit Ruimtelijke Ordening en het Programma Landelijk Gebied. De indeling in vier regio's is het vertrekpunt om de mogelijkheden voor integratie van de overleggen met de regio te bespreken. Vooralsnog blijven de gebieds- en reconstructiecommissies, met focus op het platteland, dus ook nog bestaan.

Op dit moment bestaan er in de verschillende regio's al diverse regionale overleggen als de West-Brabantse Vergadering, het Samenwerkingsverband



Regio Eindhoven, Midden-Brabant en de samenwerkende gemeenten Noordoost.

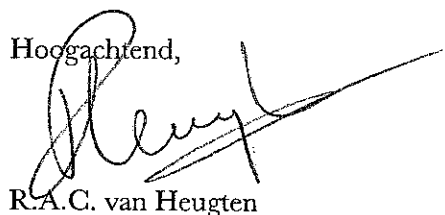
Daarnaast wijs ik op de relatie met de MIRT-gebiedsagenda Brabant, in het kader waarvan (regionaal samenwerkende) gemeenten en provincie afspraken maken met de rijkspartners over de realisatie van de regionale, provinciale en nationale doelen.

Mijn uitgangspunt is geen dubbel werk te doen en niet dezelfde discussies op verschillende plekken te voeren, maar een gezamenlijk streven van provincie, waterschappen en gemeenten om met elkaar tot afstemming en afspraken te komen. Bij het zoeken van mogelijke data voor het overleg stel ik dan ook voor om aan te sluiten bij reeds in uw regio geplande overleggen.

In de maanden juni/juli wil ik, als voorzitter van het overleg, met u en de waterschappen het regionale overleg voeren. De omstandigheid dat er binnenkort nieuwe gemeentelijke bestuursperiodes aanvangen is eveneens reden om zo spoedig mogelijk na de samenstelling van de nieuwe colleges in de nieuwe samenstelling bijeen te komen. De bestuurlijke overleggen zullen ambtelijk worden voorbereid in samenspraak tussen regio en provincie. De provincie zal dat ondersteunen door het secretariaat te verzorgen.

Ik hoop dat ik met u de goede samenwerking in de regionale planningsoverleggen tot nu toe kan voortzetten in de nieuwe overlegstructuur. Ik vraag u, anticiperend op de nieuwe 4-delings, om ambtelijk medewerking te verlenen aan de voorbereiding hiervan zodat het mogelijk is nog voor de zomervakantie een eerste bestuurlijk overleg te hebben. Ik hoop u op dit moment met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd en vertrouw er op, dat wij langs deze lijnen de komende tijd op een constructieve wijze, gezamenlijk verder vorm en inhoud geven aan het regionaal ruimtelijk overleg.

Hoogachtend,



R.A.C. van Heugten

Datum

4 maart 2010

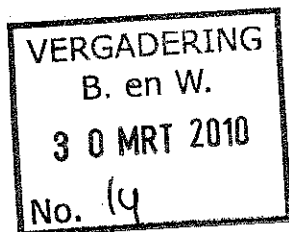
Ons kenmerk

1656686/1656696



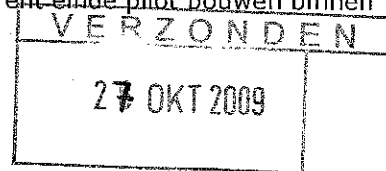


2009U04564



Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
t.a.v. de heer P.L.A. Rüpp
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

behandeld door	Frenkel Beerens	doorkiesnummer	(013) 529 13 63
afdeling	Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling	ons kenmerk	
n.a.v. gesprek op	1 oktober 2009	uw kenmerk	
bijlagen	1		
onderwerp	Verschil van interpretatie brief 30 juni 2009, omtrent einde pilot bouwen binnen strakke contouren		
datum	27 oktober 2009		



Geachte heer Rüpp,

Na afloop van het extra RPO (in het Chassé theater) op 1 oktober 2009 heeft u gesproken met de heer van Hezik, portefeuillehouder pilot 'bouwen binnen strakke contouren' in de gemeente Oisterwijk. In dit gesprek is aangegeven dat de brief van 30 juni 2009, verzonden aan de zeven pilotgemeenten, binnen de (stedelijke) regio Breda-Tilburg op verschillende manieren wordt geïnterpreteerd. De verschillende interpretaties leiden in aanloop naar het RPO van december 2009 tot discussies die niet nodig zijn omdat de afspraken wat ons betreft 'klip en klaar' zijn.

U heeft de portefeuillehouder gevraagd een brief aan u te schrijven waarin uitleg wordt gegeven over de discussiepunten. U heeft toegezegd om – voor uw vertrek als gedeputeerde – deze brief te beantwoorden.

Afspraken met pilotgemeenten

Eind mei hebben de pilotgemeenten met u afspraken gemaakt over de afronding van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Eén en ander is verwoord in de brief en lijst met projecten van 30 juni 2009.

Wij zijn de mening toegedaan dat de pilotgemeenten de volgende afspraken met u hebben gemaakt:

- De gemeenten mogen de komende jaren (5 à 10 jaar) de projecten ontwikkelen genoemd in brief van 30 juni 2009;
- Er vindt regionale afstemming plaats m.b.t. de fasering van de projecten met code 2,3 en 4, met dien verstande dat realisatie binnen 10 jaar plaatsvindt
- Het overzicht bij de brief van 30 juni 2009 bevat een realistisch overzicht van projecten die binnen dit tijdsbestek gerealiseerd kunnen worden. Het overzicht betreft een onderhandelingsresultaat;

- De pilotgemeenten bouwen de eerstkomende jaren (ruim) boven de prognosecijfers als gevolg van deelname aan de pilot. De provincie is zich hiervan bewust.

Wat ons betreft zijn dit de afspraken die de pilotgemeenten met u hebben gemaakt. Ook de andere pilotgemeenten bevestigen dat dit de afspraken zijn.

Interpretatie Werkgroep Wonen stedelijke regio Breda-Tilburg

De brief van 30 juni 2009 is toegezonden aan de gemeenten in de stedelijke regio en is op 29 september besproken in de Werkgroep Wonen. De leden van de Werkgroep Wonen interpreteren de brief en daaruit voortvloeiend de afspraken met de pilotgemeenten als volgt:

Alle projecten genoemd in de brief van 30 juni 2009 worden geacht onderdeel te zijn van regionale afstemming, waarbij de woningbouwaantallen uit prognose 2008 leidend is voor de fasering voor de projecten

Standpunt gemeente Oisterwijk

U begrijpt dat wij ons niet kunnen vinden in deze uitleg. In het vervolg geven wij aan waarom niet.

Volwaardige afronding pilot' en 'komende jaren ontwikkelen'

De brief stelt dat wij de kans krijgen de pilot volwaardig af te ronden door de komende jaren de in de brief genoemde projecten te ontwikkelen. Ook staat in de brief dat u verwacht dat het college de komende jaren prioriteit geeft aan deze projecten en dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwe initiatieven.

In het bestuurlijk overleg met de pilotgemeenten op 27 februari 2009 is het begrip 'de komende jaren' vertaald als de komende 5 à 10 jaar (zie ook het verslag). Ook tijdens de gesprekken over het einddocument is dit tijdvak aangehouden om zo een realistisch beeld te krijgen van de omvang van de pilotprojecten. Gelet op het feit dat het veelal (lastige) inbreidingslocaties betreft zal het al met al zo'n tien jaar duren voordat de locaties op de lijst volledig zijn ontwikkeld.

De Werkgroep Wonen koppelt de term 'de komende jaren' aan de richtlijnen uit de provinciale bevolkingsprognose 2008 en de daarbij behorende woningbouwaantallen. Een dergelijke uitleg betekent voor de gemeente Oisterwijk het volgende.

Wij realiseren in het kader van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' nog ca. 1.700 woningen. De provinciale prognose stelt dat wij tot 2030 1.200 woningen mogen bouwen. Afgezet tegen de prognose betekent dit dat de laatste pilotprojecten pas na 2030 uitgevoerd zouden mogen worden!

Wij zijn van mening dat deze interpretatie niet juist is en afbreuk doet aan de gemaakte afspraken. Wij stellen ons op het standpunt dat er in dat geval geen sprake is van een 'volwaardige afronding' en dat er niet gesproken kan worden van 'de komende jaren'. Een volwaardige afronding die meer dan 20 jaar gaat duren, noemen wij geen volwaardige afronding. Bij het begrip 'de komende jaren' denken wij eveneens niet aan een dergelijk tijdvak.

Ook hetgeen wordt gesteld met betrekking tot het 'toekennen van prioriteit' aan de projecten kunnen wij niet plaatsen een tijdvak van meer dan tien jaar. Terughoudendheid met betrekking tot nieuwe initiatieven lijkt ons – gelet op de discussie op lokaal en regionaal niveau – alleszins redelijk.

Daarentegen vinden wij het onredelijk en niet realistisch om van ons te verwachten dat wij ons meer dan 20 jaar te concentreren op inbreidingslocaties. Wij committeren ons daarom niet voor 20 à 30 jaar aan de lijst met projecten uit de brief. Ons standpunt is dat deze projecten over tien jaar gerealiseerd zijn. Indien uw brief de zinsnede had bevat dat de projecten gerealiseerd zouden worden in de komende 20 à 30 jaar dan hadden wij en de andere pilotgemeenten meteen gereageerd dat een dergelijk tijdvak niet acceptabel is.

Lijst met projecten

De brief van bevat een lijst met projecten die de gemeente Oisterwijk in het kader van de pilot mag realiseren. De projecten zijn daarbij voorzien van een code: 1, 2, 3 of 4. De lijst bevat in totaal 46 projecten. De brief bevat ook een passage waarin wordt gesteld dat regionale afstemming plaats moet vinden voor wat betreft de fasering van deze projecten en dat er sprake moet zijn van een realistische planning.

De Werkgroep Wonen veronderstelt dat alle projecten genoemd in de brief onderwerp van regionale afstemming zijn en dat de provinciale bevolkingsprognose het kader is waarbinnen de fasering dient plaats te vinden.

Wij zijn het niet eens met deze interpretatie omdat deze niet strookt met de gemaakte afspraken. De afspraak luidt dat uitsluitend de fasering van de projecten met een code 2, 3 of 4 onderwerp van regionale afstemming zijn. De projecten met code 1 zijn geen onderwerp van regionale afstemming omdat ze niet meer te beïnvloeden zijn. De projecten met code 1 zijn die projecten die voor 26 mei 2009 ter visie zijn gelegd.

Binnen de gemeente Oisterwijk omvatten de code 1 projecten samen ca. 900 woningen. Deze woningen worden opgeleverd in de periode 2009-2013. De code 2, 3 en 4 projecten omvatten samen ca. 800 woningen, waarvan 500 op het KVL-terrein en 300 woningen verspreid over 22 inbreidingslocaties (dit is exclusief sloop).

Indien de interpretatie van de Werkgroep Wonen correct zou zijn leidt dit tot een situatie die wat ons betreft in strijd is met de gemaakte afspraken en wel om de volgende reden. Volgens de provinciale prognose mogen wij 830 woningen bouwen tot 2020 en 350 woningen bouwen tot 2030. De code 1 projecten, die worden opgeleverd in de periode tot 2013, zijn samen goed voor ca. 900 woningen. Dit betekent dat wij gedurende de periode 2014-2020 geen woningen meer zouden mogen bouwen en dat ondermeer het KVL-terrein met 500 woningen pas (deels) wordt ontwikkeld in de periode 2020-2030! Wij stellen ons op het standpunt dat deze argumentatie geen recht doet aan de met u gemaakte afspraken.

Een tweede punt met betrekking tot de lijst met projecten is het volgende. Uit de lijst met projecten blijkt niet dat het om een onderhandelingsresultaat gaat, waarin uitsluitend reële projecten vermeld staan. Ook is niet inzichtelijk dat het uitsluitend inbreidingslocaties betreft en dat wij in- en uitbreidingslocaties hebben 'ingewisseld' om de projecten in de brief te mogen realiseren. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat wij alle potentiële locaties binnen de gemeente de komende jaren zouden willen ontwikkelen.

'Eigen behoefte'

De term 'bouwen voor eigen behoefte' leidt in combinatie met de term 'bouwen voor migratiesaldo 0' altijd tot discussies. De brief bevat ook een dergelijke bepaling.

Na het lezen van de brief is er direct ambtelijk contact geweest met uw adviseur, de heer N. Bargeman, over de strekking van deze zin en met name de zinsnede 'de woningbehoefte in uw gemeente'. Dit mede omdat er in aanloop naar het bestuurlijk overleg met de pilotgemeenten in februari 2009 veel te doen is geweest over een vergelijkbare bepaling in een brief van november 2008.

Uw adviseur vertelde ons dat de prognose richtinggevend is, maar dat ook de provincie zich ervan bewust is dat de pilotgemeenten de komende jaren een bouwprogramma realiseren dat (fors) boven de prognose zit (dat blijkt overigens ook uit de brief van 30 juni 2009). Dit is het resultaat van de pilot. De pilotgemeenten hoefden zich volgens uw adviseur echter geen zorgen te maken en vooral aan de slag gaan met het ontwikkelen van de pilotlocaties. Wij waren blij met deze toelichting en hebben daarom ook geen actie ondernomen om één en ander nog schriftelijk vast te laten leggen.

De Werkgroep Wonen interpreteert de bepaling uit de brief daarentegen wel zo dat wij uitsluitend woningen mogen bouwen indien dit past binnen de behoefteramingen uit de provinciale bevolkingsprognose 2008. Uit onze toelichting bij de vorige twee punten blijkt dat wij ons niet kunnen vinden in deze interpretatie en dat deze naar onze mening in strijd is met de gemaakte afspraken.

Bovendien wensen wij het volgende op te merken. Al bij de start van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' zijn er afspraken gemaakt over een eventueel surplus aan woningen in de pilotgemeenten. In het startdocument is hierover het volgende opgenomen: *'Heeft ze daarentegen meer dan haar theoretisch aandeel aan het ruimtebudget gebouwd c.q. in harde plannen bestemd, wordt dit geen onderdeel van de regionale afstemming'*. De pilot 'bouwen binnen strakke contouren' leidt daarmee tot extra woningbouwcapaciteit. Dit wordt ook nog eens bevestigd in de aanbiedingsbrief van de geactualiseerde prognose 2002 (blz.6) en het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk.

Overigens wordt, naar onze mening, met bovenstaande bepalingen uit het startdocument, de geactualiseerde prognose 2002 en het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk ook een mogelijk bezwaar van regiogemeenten weggenomen. Het surplus (de extra woningbouwcapaciteit) in de gemeente Oisterwijk leidt theoretisch niet tot een beperking voor de regiogemeenten.

Regionaal Planningsoverleg en fasering

In de brief wordt aangegeven dat voor wat betreft de fasering van de projecten afstemming dient plaats te vinden in het RPO¹. Hoewel de brief pas op 30 juni 2009 is toegezonden heeft er op 20 mei al een gesprek met u en leden van ons college plaatsgevonden.

¹ Wij stellen ons op het standpunt dat dit uitsluitend betrekking heeft op de projecten met code 2, 3 en 4 en dat fasering plaats moet vinden binnen een periode van 10 jaar.

Wij wilden kort na ons gesprek van 20 mei initiatiefnemers en raadsleden duidelijkheid geven over de fasering. Wij zijn daarom meteen gestart met het aanbrengen van een fasering. Hierbij is een zorgvuldige en gebiedsgerichte afweging gemaakt en is rekening gehouden met de kwalitatieve aanbevelingen uit de regionale woonverkenning (met name reductie stapeling). Ook is er een notitie geschreven over hoe wij omgaan met nieuwe initiatieven.

Ons doel was om de fasering in het RPO van juli 2009 aan de orde te stellen. De door ons aangebrachte concept-fasering van de projecten met code 2, 3 en 4 is op 9 juni 2009 aan de orde geweest in de Werkgroep Wonen. In deze bijeenkomst zijn geen op- of aanmerkingen geplaatst ten aanzien van de fasering. Vervolgens is door omstandigheden het RPO in juli 2009 niet doorgegaan.

Dit impliceert dat de afstemming met betrekking tot de fasering van de projecten met code 2, 3 en 4 op zijn vroegst plaats kan vinden in het RPO van december 2009. Wij zijn van mening dat een dergelijke termijn niet aansluit bij de kwaliteit van onze dienstverlening en onze servicenormen. Initiatiefnemers hebben wat ons betreft eerder recht op duidelijkheid.

Omdat er in de Werkgroep Wonen van 9 juni geen op- of aanmerkingen zijn geplaatst met betrekking tot de door ons aangebrachte fasering hebben wij onze verantwoordelijkheid genomen en op 7 juli 2009 een besluit genomen over de fasering en partijen hiervan begin september in kennis gesteld. Wij zijn er bij onze fasering uitgegaan dat:

- Alle projecten in 2020 zijn afgerond;
- Gemiddelde ontwikkeltijd ca. 5 jaar is;
- Planvorming start in periode 2009-2014;
- Voor het KVL-terrein een fasering is aangebracht inhoudende dat de ontwikkeling tien jaar in beslag neemt (tot 2020).

Wij hebben onze vastgestelde fasering als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Het is jammer dat de brief van 30 juni 2009, besproken in de Werkgroep Wonen van 29 september 2009 nu – achteraf - binnen de Werkgroep Wonen tot discussies leidt.

Samengevat

De afgelopen jaren hebben wij samen met zes andere Brabantse gemeenten succesvol gevolg gegeven aan het motto 'bouwen, bouwen, bouwen' door deelname aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. In het kader van de afronding van de pilot zijn bestuurlijke afspraken gemaakt met de zeven gemeenten en maatwerkafspraken met de individuele gemeenten. Eén en ander is vastgelegd in de brief van 30 juni 2009. Deze brief lijkt nu op verschillende manieren uitgelegd te worden. Wij (de zeven pilotgemeenten) zijn van mening dat wij in dit schrijven de gemaakte afspraken correct weergeven. In essentie komen deze afspraken op het volgende neer:

- De gemeenten mogen de komende jaren (5 à 10 jaar) de projecten ontwikkelen genoemd in brief van 30 juni 2009;
- Er vindt regionale afstemming plaats m.b.t. de fasering van de projecten met code 2,3 en 4, met dien verstande dat realisatie binnen 10 jaar plaatsvindt. Over de code 1 projecten wordt niet gesproken;
- De pilotgemeenten bouwen de eerstkomende jaren (ruim) boven de prognosecijfers als gevolg van deelname aan de pilot. De provincie is zich hiervan bewust.

De interpretatie van Werkgroep Wonen is in die zin niet correct omdat deze in onze ogen afbreuk doet aan de gemaakte afspraken. Daarnaast hebben wij als gemeente Oisterwijk in juli 2009 onze verantwoordelijkheid genomen door, in het licht van de gemaakte afspraken, de projecten te faseren en de initiatiefnemers hiervan in kennis te stellen nu besluitvorming in het RPO met tenminste een halfjaar is vertraagd.

Met dit schrijven hebben wij u geïnformeerd over de verschillende interpretaties die aan uw brief van 30 juni 2009 worden gegeven. Wij zien uw persoonlijke reactie graag tegemoet.

Tot slot willen wij u mededelen dat de gemeente Oisterwijk kiest voor duurzaam ruimtegebruik door prioriteit te geven aan de herontwikkeling van herstructureringslocaties. Dit hebben wij de afgelopen periode gedaan onder de noemer van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Ook de komende tien jaar zal de gemeente Oisterwijk primair kiezen voor herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op deze manier draagt de gemeente Oisterwijk haar 'steentje' bij aan het tegengaan van de verdere verstening van het buitengebied. Uitgaande van 25 woningen per hectare blijft als gevolg van deelname aan de pilot 88 hectare buitengebied bespaard voor verdere verstening. Wij zijn hier bijzonder trots op en willen u graag danken voor de kansen die u ons heeft geboden.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft kunt u met ons contact opnemen. Uiteraard zijn wij ook bereid om één en ander mondeling toe te komen lichten. Indien u overleg wenst met de zeven pilotgemeenten dan horen wij dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

Ineke Depmann
secretaris *td*

Hans Janssen
Hans Janssen
burgemeester

Overzicht data

Datum	Gebeurtenis
27 februari 2009	Bestuurlijk overleg pilotgemeenten
20 mei 2009	Afrondend gesprek met vertegenwoordigers van het college en de heer Rüpp
9 juni 2009	Werkgroep wonen, waarin fasering is gepresenteerd
30 juni 2009	Brief provincie aan pilotgemeenten
7 juli 2009	Collegebesluit over fasering
29 september 2009	Werkgroep wonen, waarin brief van 30 juni is besproken
1 oktober 2009	Extra RPO waar wethouder van Hezik met de heer Rüpp heeft gesproken
27 oktober 2009	Brief aan de heer Rüpp



2009B07294

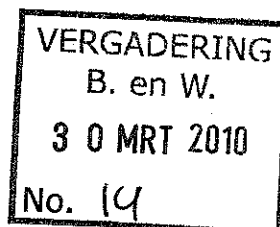
Gemeente Oisterwijk	
afdoen afd.	Ro
26 NOV 2009	
aan	op
aan	op
aan	op

dg. 13261

Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (073) 614 11 15
 info@brabant.nl
 www.brabant.nl
 Bank ING 67.45.60.043
 Postbank 1070176

Het college van burgemeester
 en wethouders van Oisterwijk
 Postbus 10.101
 5060 GA OISTERWIJK

Bijlage 5



VERZONDEN 25 NOV. 2009

Onderwerp

Interpretatie Einddocument pilot BBSC

Datum

16 november 2009

Ons kenmerk

1597961/1604625

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.L. van den Bergh

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
 en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 34

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jvdbergh@brabant.nl

Geacht college,

Op 28 oktober 2009 hebben wij uw brief inzake het verschil in interpretatie over het einddocument pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC) mogen ontvangen.

In de 'Eindrapportage' van de pilot (november 2008) wordt erkend dat de ontwikkeling van veel van de plannen en locaties in de pilot-gemeenten meer tijd vraagt. Een (groot) deel van deze plannen moet de komende jaren nog worden uitgevoerd. De provincie hecht er belang aan dat de gemeenten in staat worden gesteld de pilot op een volwaardige wijze af te ronden, vooral gelet op de met de pilot-projecten beoogde ruimtelijk-kwalitatieve verbeteringen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Een volwaardige afronding betekent dat met de pilotgemeenten de afspraak is gemaakt dat de lijst met projecten, zoals opgenomen in het einddocument BBSC (brief 30 juni 2009), in kader van de pilot de komende jaren (5 à 10) kunnen worden gerealiseerd.

Met het oog op de voortgang van de planontwikkeling en -realisatie gaan wij er vanuit dat u een realistische woningbouwprogrammering en -fasering nastreeft, die zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin aansluit op de woningbehoefte in uw gemeente.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Overeenkomstig hetgeen u aangeeft in uw brief is regionale afstemming aan de orde bij de projecten die in het einddocument zijn aangegeven met de codes 2, 3 en 4. Nieuwe woningbouwplannen die buiten de hierboven genoemde projectenlijst vallen dienen eveneens regionaal te worden afgestemd.

Datum

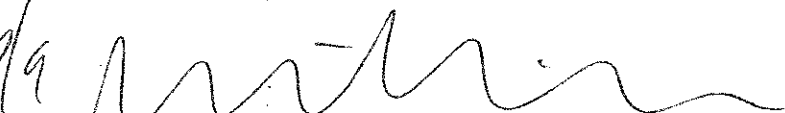
24 november 2009

Ons kenmerk

1597961/1604625

Hierdoor kan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het bestaand stedelijk gebied in uw gemeente voortvarend gestalte krijgen.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West





2010B00877

Bijlage

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester
en wethouders van Oisterwijk
De heer L. van den Bosch
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen ald. <i>Ro</i>
ingek.	12 FEB 2010
aan	op
aan	op
aan	op

VERZONDEN 11 FEB. 2010

Onderwerp

Bevestiging regionale woningbouwafspraken (sub)regio Tilburg

Geacht college,

In de diverse bestuurlijke overleggen afgelopen december in het kader van het regionale planningsoverleg, hebben wij samen met u in de (sub)regio Tilburg overeenstemming bereikt over de verdeling van het regionale woningbouwprogramma over de periode 2009 tot 2020.

Wij willen onze waardering uitspreken voor de wijze van samenwerking en het bereikte resultaat waarbij u aandacht gehad heeft voor de belangen van de regio als geheel en bereid bent met programma's onderling uit te wisselen.

In een constructief, (sub)regionaal overleg is een woningbouwprogramma overeengekomen van in totaal 15.660 woningen die kunnen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in de periode 2009 tot 2020. Dit is dus exclusief de vervanging van de te slopen woningen. De verdeling van het programma naar de gemeenten is als volgt:

Dongen :	1.350 woningen
Gilze & Rijen :	1.600 woningen
Goirle :	1.450 woningen
Hilvarenbeek :	860 woningen
Oisterwijk :	1.350 woningen
Tilburg :	9.050 woningen

Uitgangspunt is dat u bij de planning en fasering van het gemeentelijke woningbouwprogramma en de vertaling daarvan in bestemmingsplannen en projectbesluiten rekening houdt met de bovengenoemde afspraak.

Als onderdeel van subregionale afspraken is het programma voor Dongen (230 woningen), Goirle (300 woningen) en Oisterwijk (200 woningen) opgehoogd en in Tilburg verlaagd. Er is een vrijheid van invulling van "het meerdere", mits dit in overleg met Tilburg gericht is op doelgroepen die nu nog vaak

Datum

10 februari 2010

Ons kenmerk

1642819/1646291

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.L. van den Bergh

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 34

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jvdbergh@brabant.nl

VERGADERING
B. en W.
30 MRT 2010
No. 14

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

onvoldoende bediend worden. Hiermee wordt bedoeld lokale en/of regionale starters uit diverse leeftijdsklassen, huishoudens met een beneden-modaal inkomen en doelgroepen met een woon-zorgbehoefte.

Datum

10 februari 2010

Ons kenmerk

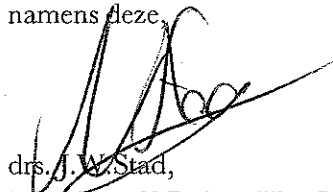
1642819/1646291

Nu er voor gekozen is het woningbouwprogramma te verhogen ten opzichte van de prognose 2008 met 1% van de benodigde woningvoorraad in 2020 zijn wij van mening dat het gehanteerde flexibiliteitsmarge van 10% voor nieuwe woningbouwplannen in het bestaande stedelijk gebied komt te vervallen. Deze dienen binnen de gemaakte programma-afspraken gerealiseerd te worden.

Verder is afgesproken om in 2010 gezamenlijk kwalitatieve woningbouwafspraken maken met als doel te komen tot een betere afstemming tussen de vraag aan woningen in de markt en aanbod.

Deze brief vervangt onze brief van 5 februari jl. over dit onderwerp, waarin abusievelijk verkeerde woningbouw aantallen zijn opgenomen.

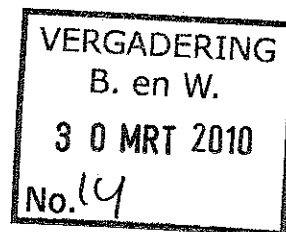
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



drs. J. W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Deze brief is gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Oisterwijk en Tilburg.





Voortgangsrapportage Wonen 2009

Regio Breda-Tilburg

Datum

11 februari 2010

DEZE RAPPORTAGE IS BESPROKEN IN DE STUURGROEP VAN 2 DECEMBER 2009.

**IN BESTUURLIJKE OVERLEGGEN DAARNA ZIJN REGIONALE WONINGBOUW-
AFSPRAKEN GEMAAKT IN DE (SUB)REGIO TILBURG. IN DE (SUB)REGIO BREDA IS
NOG GEEN OVEREENSTEMMING BEREIKT OVER DE WONINGBOUWVERDELING.
IN DEZE RAPPORTAGE STAAN BIJ DEZE AFSPRAKEN DAAROM EEN PM VERMELD.**

**Gemeente Breda
Gemeente Dongen
Gemeente Drimmelen
Gemeente Eften-Leur
Gemeente Geertruidenberg
Gemeente Gilze en Rijen
Gemeente Goirle
Gemeente Hilvarenbeek
Gemeente Oisterwijk
Gemeente Oosterhout
Gemeente Tilburg
Provincie Noord-Brabant**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Bestuurlijke beslispunten	4
3. Bevolkingsontwikkeling en voortgang van woningbouw.....	5
3.1. Bevolkingsontwikkelingen	5
3.2. Voortgang woningbouw	6
3.3. De capaciteits-indicator	6
3.4. Effecten kredietcrisis op de woningbouwproductie.....	8
4. Ontwikkelingen regionale woningbouwcapaciteit	12
4.1. Ontwikkeling plancapaciteit woningbouw.....	12
4.2. Prognose en capaciteit in woningbouwprogramma's.....	14
4.3. Voortgang gemeentelijke woningbouw	15
5. Kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.....	19
5.1. Inleiding.....	19
5.2. Appartementen in de plancapaciteit	19
5.3. Verhouding huur- en koopwoningen	21
5.4. De plancapaciteit verdeeld naar prijs.....	219
5.5. De stimuleringsregeling goedkope koop	23
5.6. De stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap.....	23
6. Regionale woningbouwafspraken.....	27
6.1. Huidige afspraken en ontwikkelingen	27
6.2. Voorstel voor een regionaal woningbouwprogramma	27
7. Conclusies, aanbevelingen & afspraken	30
7.1. Conclusies	30
7.2. Aanbevelingen	31
7.3. Afspraken regio Breda-Tilburg	32

1. Inleiding

Voor u ligt de nieuwe voortgangsrapportage wonen voor de regio Breda-Tilburg.

Deze voortgangsrapportage geeft inzicht in de ontwikkelingen in de planning en realisatie van de woningbouw in de regio. Daarmee ontstaat een beeld van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma voor de komende 10-jaarsperiode. Op basis van monitoring kan tijdig worden ingespeeld op ontwikkelingen. Nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouw kunnen worden opgestart om voldoende woningen te bouwen voor de regionale woningbouwopgave, anderzijds kan overcapaciteit worden voorkomen. Op basis van actuele gegevens, zoals de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, wordt bekeken of bijsturen van het woningbouwprogramma benodigd is. Deze prognose vormt de basis voor bestuurlijke afspraken in het regionaal planningsoverleg.

Op de korte termijn speelt nadrukkelijk de kredietcrisis en het effect daarvan op de woningmarkt een rol in de woningbouwproductie. In deze voortgangsrapportage wordt inzicht gegeven in de maatregelen en projecten in het kader van de Stimuleringsmaatregelen woningbouw Noord-Brabant.

De voortgangsrapportage 2009 geeft daarmee samengevat inzicht in:

- De bevolkingsontwikkeling in de regio Breda-Tilburg e.o.;
- De voortgang van de ontwikkeling van de regionale woningvoorraad in de afgelopen periode;
- Effecten kredietcrises op de woningbouw en de provinciale stimuleringsmaatregelen in dit kader;
- De kwalitatieve ontwikkeling van woningbouwplannen in de regio;
- De voortgang van de opgaven in het kader van de Stimuleringsregeling goedkope koopwoningen;
- De voortgang van het collectief particulier opdrachtgeverschap in het kader van de Stimuleringsregeling goedkope koopwoningen;
- De kwantitatieve afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogramma's in relatie tot de provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose;
- Daarnaast is een voorstel opgenomen voor een afspraak over het woningbouwprogramma 2010-2020

Uit de rapportage volgen een aantal conclusies en aandachtspunten voor de regio. Voorts zijn een aantal afspraken en actiepunten voor 2010 opgenomen.

Het proces van regionale afstemming is een doorgaand proces, dat in de komende jaren verder versterkt gaat worden.

Met ingang van 1 januari 2008 is er een nieuwe regio indeling met in totaal 11 gemeenten. Aan de regio Breda-Tilburg zijn vier landelijke gemeenten toegevoegd. De regio Breda-Tilburg bestaat nu uit een stedelijke regio en een landelijke regio.

Stedelijke regio:

- gemeente Breda
- gemeente Dongen
- gemeente Etten-Leur
- gemeente Gilze-Rijen
- gemeente Goirle
- gemeente Oosterhout
- gemeente Tilburg

Landelijke regio:

- gemeente Drimmelen
- gemeente Geertruidenberg
- gemeente Hilvarenbeek
- gemeente Oisterwijk

2. Beslispunten Stuurgroep

De stuurgroep wordt gevraagd:

- 1. Het in hoofdstuk 6 opgenomen voorstel voor nieuwe regionale woningbouwafspraken 2010-2020 te bespreken en daarover te besluiten;**
- 2. In te stemmen met de conclusies (§ 7.1) en aanbevelingen (§ 7.2);**
- 3. In te stemmen met de afspraken regio Breda-Tilburg (§ 7.3);**
- 4. De Voortgangsrapportage Wonen 2009 vast te stellen.**

3. Bevolkingsontwikkeling en voortgang van woningbouw

3.1. Bevolkingsontwikkelingen

Van de stedelijke regio's binnen Brabant kent de regio Breda-Tilburg de meeste inwoners. De bevolkingsomvang in de regio kent een constante lichte stijging, die de laatste jaren wat af lijkt te nemen.

Bevolkingsomvang in de Regio Breda-Tilburg ¹⁾ (gemeente-indeling per 1-1-2004)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ²⁾	2008	2009
Breda	160.615	162.308	163.427	164.397	166.035	168.054	169.709	170.349	170.960	171.916
Dongen	24.812	24.856	25.143	25.148	25.306	25.533	25.558	25.475	25.442	25.411
Drimmelen	26.643	26.624	26.772	26.747	26.663	26.658	26.649	26.575	26.623	26.624
Etten-Leur	37.023	37.784	38.613	39.352	39.657	39.860	40.322	40.591	40.435	40.997
Geertruidenberg	21.139	20.989	20.988	20.939	20.940	20.856	20.855	20.724	20.742	20.794
Gilze en Rijen	24.241	24.544	24.737	24.894	25.093	25.196	25.266	25.376	25.644	25.789
Gorle	22.303	22.389	22.517	22.510	22.578	22.392	22.146	22.084	22.319	22.466
Hilvarenbeek	14.629	14.804	14.851	14.852	15.016	15.072	15.069	15.107	15.107	15.041
Oisterwijk	25.365	25.281	25.327	25.588	25.784	25.917	25.908	25.743	25.743	25.738
Oosterhout	52.291	52.749	52.968	53.136	53.121	52.921	52.853	53.295	53.785	54.198
Tilburg	193.116	195.819	197.358	197.917	198.767	199.068	200.380	201.259	202.091	203.464
Regio Breda-Tilburg e.o.	602.177	608.147	612.701	615.480	618.960	621.527	624.715	626.578	628.891	632.438
waarvan stedelijke regiogemeenten	514.401	520.449	524.763	527.354	530.557	533.024	536.234	538.429	540.676	544.241
waarvan landelijke regiogemeenten	87.776	87.698	87.938	88.126	88.403	88.503	88.481	88.149	88.215	88.197

¹⁾ Bronnen: Woningmarktmonitor-2000 / 2001-2009; CBS-Statline

Per 1 januari 2009 bedraagt de bevolkingsomvang van de regio Breda-Tilburg circa 630.000 inwoners. Daarmee is de bevolkingsomvang de laatste 10 jaar (sinds 2000) met circa 30.000 inwoners gegroeid.

MONITOR BEVOLKING EN WONEN REGIO BREDA-TILBURG e.o. ¹⁾										
De stand							De prognose ²⁾			
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2014	2019	2024
- bevolkingsomvang	618.960	621.525	624.715	626.580	628.890	632.440	631.070	641.490	651.270	660.090
De groei van de bevolking ³⁾							'09-'13	'14-'18	'19-'23	
- natuurlijke aanwas	2.030	1.920	1.720	1.495	1.710		1.325	1.080	800	
- migratiesaldo ⁴⁾	240	1.100	-80	645	1.630		760	870	965	
- bevolkingsgroei (absoluut) ⁵⁾	2.565	3.190	1.865	2.310	3.550		2.085	1.955	1.765	
- bevolkingsgroei (procentueel)	0,41	0,51	0,30	0,37	0,56		0,42	0,39	0,34	

¹⁾ bron feitelijke gegevens over de bevolking, woningvoorraad, afgegeven bouwvergunningen en gereedgekomen woningen; CBS-Statline (absolute gegevens afgerond op vijf tellen)

²⁾ bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008

⁴⁾ inclusief saldo administratieve correcties

³⁾ betreft de (gemiddeld) jaarlijkse groei

⁵⁾ inclusief overige correcties

De regio kent een positieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling die echter afneemt door een hoger sterftecijfer. Het migratiesaldo fluctueert en draagt bij aan de bevolkingsgroei. De komende 10-jaars periode zal de bevolkingsomvang blijven stijgen, maar minder sterk door een teruglopende natuurlijke bevolkingsgroei. De geprognosticeerde bevolkingsgroei in de regio Breda-Tilburg is berekend op circa 20.000 inwoners voor de komende 10 jaar (2009 – 2019).

3.2. Voortgang woningbouw

De woningvoorraad in de regio Breda-Tilburg is in de periode 2000 tot 2009 toegenomen met 9%.

Woningvoorraadontwikkelingen in de Regio Breda-Tilburg ¹⁾ (gemeente-indeling per 1-1-2004)											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007 ²⁾	2008	2009 ³⁾
Breda	69.742	70.509	71.053	71.716	72.150	73.732	73.956	74.517	75.319	75.323	76.044
Dongen	9.522	9.569	9.595	9.586	9.652	9.876	9.949	9.985	10.028	10.028	10.228
Drimmelen	10.066	10.161	10.216	10.262	10.294	10.398	10.453	10.514	10.575	10.633	10.660
Etten-Leur	14.506	14.848	15.255	15.401	15.499	15.611	16.068	16.254	16.517	16.538	17.009
Geertruidenberg	8.218	8.225	8.358	8.388	8.434	8.455	8.480	8.557	8.684	8.706	8.773
Gilze en Rijen	9.011	9.152	9.175	9.363	9.476	9.524	9.597	9.679	9.961	10.062	10.094
Gorile	8.420	8.477	8.616	8.674	8.680	8.712	8.774	8.892	9.106	9.106	9.179
Hilvarenbeek	5.327	5.391	5.453	5.493	5.585	5.601	5.654	5.748	5.782	5.862	5.879
Oisterwijk	9.648	9.735	9.772	9.887	9.935	10.025	10.040	10.136	10.211	10.295	10.438
Oosterhout	21.363	21.608	21.768	21.907	21.924	22.032	22.224	22.515	22.985	23.026	23.043
Tilburg	80.650	81.948	82.507	82.757	82.902	83.628	84.983	85.827	86.976	86.976	88.277
Breda-Tilburg e.o.	246.473	249.623	251.768	253.444	254.531	257.594	260.178	262.624	266.144	266.555	269.624
- waarvan stedelijke regiogemeenten	213.214	216.111	217.969	219.404	220.283	223.115	225.551	227.669	230.892	231.059	233.874
- waarvan landelijke regiogemeenten	33.259	33.512	33.799	34.040	34.248	34.479	34.627	34.955	35.252	35.496	35.750

¹⁾ Bronnen: Woningmarktomitor 2000 / 2000-2009: CBS-Statline.

²⁾ per 31-12: Door een opschoning van het Woningregister door het CBS is er een verschil ontstaan tussen de woningvoorraad per 31-12-2007 en 01-01-2008.

³⁾ Voorlopige gegevens.

Per 1 januari 2009 bedraagt de woningvoorraad in de regio Breda-Tilburg circa 270.000 woningen. Dit betekent dat in de afgelopen 10-jaars periode de woningvoorraad met circa 24.000 woningen is gegroeid.

MONITOR BEVOLKING EN WONEN REGIO BREDA-TILBURG e.o. ¹⁾										
De stand ²⁾							De prognose ³⁾			
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2014	2019	2024
- woningvoorraad	254.530	257.595	260.180	262.625	266.555	269.625	269.225	283.420	293.870	302.725
De groei van de woningvoorraad ⁴⁾										
- groei woningvoorraad (absoluut) ⁵⁾	3.065	2.585	2.445	3.930	3.070		2.840	2.090	1.770	
- groei woningvoorraad (procentueel)	1,20	1,00	0,94	1,50	1,15		1,03	0,72	0,59	

¹⁾ bron: feitelijke gegevens over de bevolking, woningvoorraad, afgegeven bouwvergunningen en gereedgekomen woningen: CBS-Statline (absolute gegevens afgerond op vijfjallen)

²⁾ door een opschoning van het Woningregister door het CBS is in een groot aantal gemeenten de woningvoorraad per 1-1-2008 aangepast.

³⁾ bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014 ⁴⁾ het betreft de (gemiddeld) jaarlijkse groei ⁵⁾ inclusief saldo administratieve correcties

Op grond van de prognose 2008 blijkt dat er in de regio ruimte is om de komende 10-jaars periode 2009-2019 circa 25.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

3.3. De stagnatie-indicator

De stagnatie-indicator geeft aan in welke mate de vooruit berekende groei van de woningvoorraad ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Een waarde hoger dan 100 geeft aan, dat de groei van de woningvoorraad boven de verwachte (geprognosticeerde) groei van de woningvoorraad ligt. Een waarde van lager dan 100 betekent dat de verwachte groei achterblijft bij de vooruitberekende groei.

Voor de berekening van de stagnatie-indicator wordt gekeken naar de huidige woningvoorraad en de afgegeven bouwvergunningen, verminderd met het aantal te slopen woningen. Uitgangspunt is daarbij dat tussen de afgifte van een bouwvergunning en oplevering van de woning ca 1½ jaar zit.

Stagnatie-indicator 2010 ¹⁾			
gemeenten op volgorde van stagnatie gerangschikt			
	groei woningvoorraad 2008-2009 ²⁾		in % stagnatie-indicator 2010
	verwacht	prognose	
Drimmelen	45	315	14
Oosterhout	120	595	20
Hilvarenbeek	55	175	31
Breda	930	1.465	63
Oisterwijk	135	170	79
Gilze en Rijen	165	205	80
Tilburg	1.705	2.095	81
Dongen	255	250	102
Geertruidenberg	345	155	223
Goirle	310	120	258
Etten-Leur	1.290	370	349
RPO - Breda-Tilburg e.o.	5.355	5.915	91
- waarvan stedelijke regiogemeenten	4.775	5.100	94
- waarvan landelijke regiogemeenten	580	815	71
Noord-Brabant	18.170	21.975	83
¹⁾ Bron: 'Monitor bevolking en wonen' (sept. 2009), Provincie Noord-Brabant ²⁾ De gegevens zijn afgerond op vijfthallen. Door een opschoning van het Woningregister door het CBS is in een groot aantal gemeenten de woningvoorraad per 1-1-2008 aangepast. Hierdoor is de Brabantse woningvoorraad in totaal met zo'n 2.100 woningen opgehoogd. Dit is niet in de berekeningen van de stagnatie-indicatoren meegenomen.			

De stagnatie-indicator 2010 staat voor Breda-Tilburg op 91 en dit is hoger dan de stagnatie-indicator voor Noord-Brabant (83) en de regio Midden-West Brabant (86). De onderlinge verschillen tussen gemeenten zijn groot. Zo bouwen Geertruidenberg, Goirle en Etten-Leur naar verwachting substantieel meer dan de berekende groei. Drimmelen, Oosterhout en Hilvarenbeek daarentegen bouwen naar verwachting fors minder dan de berekende groei.

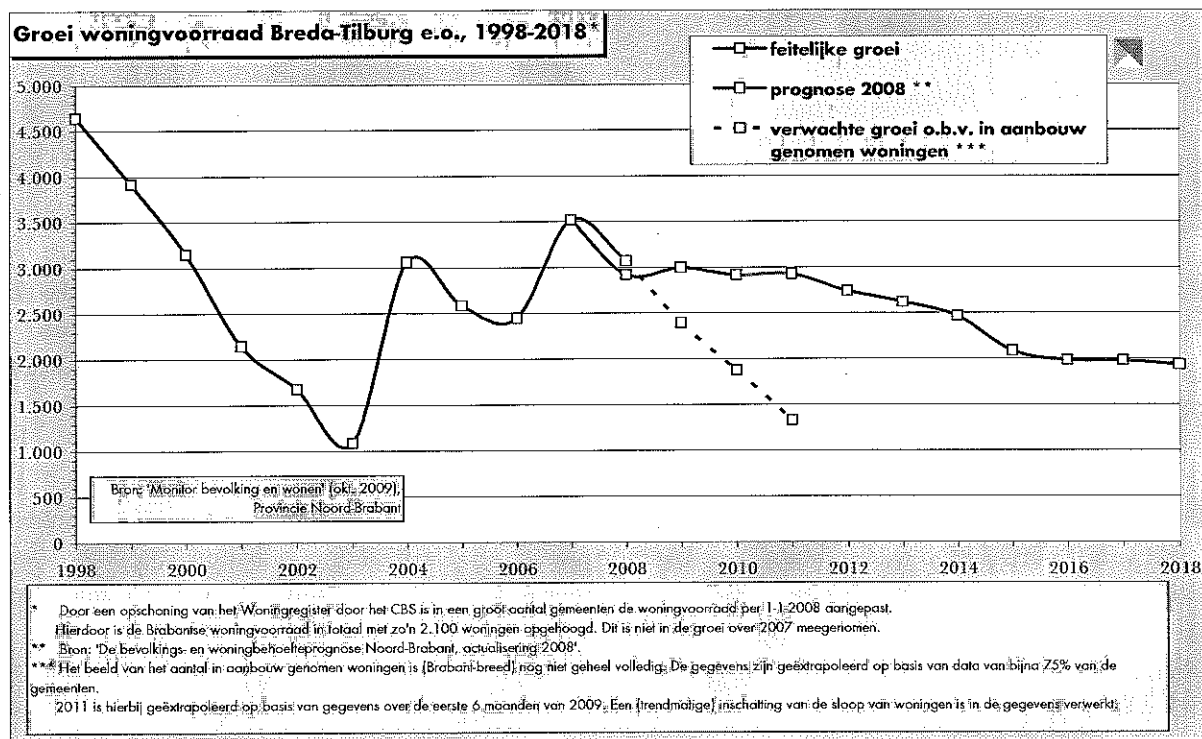
Het is de vraag of de stagnatie-indicator op dit moment als gevolg van de kredietcrisis volledig het beeld dekt van te verwachten woningbouw (zie volgende paragraaf). De stagnatie-indicator, zoals hierboven weergegeven, is grotendeels bepaald aan de hand van het aantal recent afgegeven bouwvergunningen. In de huidige tijd van kredietcrisis zegt dit lang niet alles over de voortgang van de woningbouw. Immers, het aantal bouwvergunningen ligt nog altijd op een behoorlijk hoog niveau, maar het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen blijft hier (soms fors) bij achter. Met andere woorden, het aantal bouwvergunningen is lang niet altijd meer een even goede indicatie voor de te verwachten nieuwbouw en voor de voortgang/stagnatie van de woningbouw. De kredietcrisis lijken de bestaande disbalansen op de woningmarkt te verdiepen. Hierdoor manifesteert zich de mismatch tussen vraag en aanbod nadrukkelijker.

3.4. Effecten kredietcrisis op de woningbouwproductie

In de eerste zes maanden van 2009 ligt het aantal in aanbouw genomen woningen in Noord-Brabant zo'n 40% lager dan in dezelfde periode in 2008. Dit blijkt uit een recente provinciale inventarisatie. Als deze lijn zich doorzet zal de nieuwbouwproductie de eerstkomende jaren flink lager uitvallen. Met een pakket aan stimuleringsmaatregelen, gericht op het vlottrekken van concrete woningbouwprojecten (de aanbodzijde) en op herstel van vertrouwen van de woonconsument (de vraagzijde), wil de Provincie Noord-Brabant bijdragen aan het op peil houden van de woningbouw en het behoud van werkgelegenheid in de bouwsector.

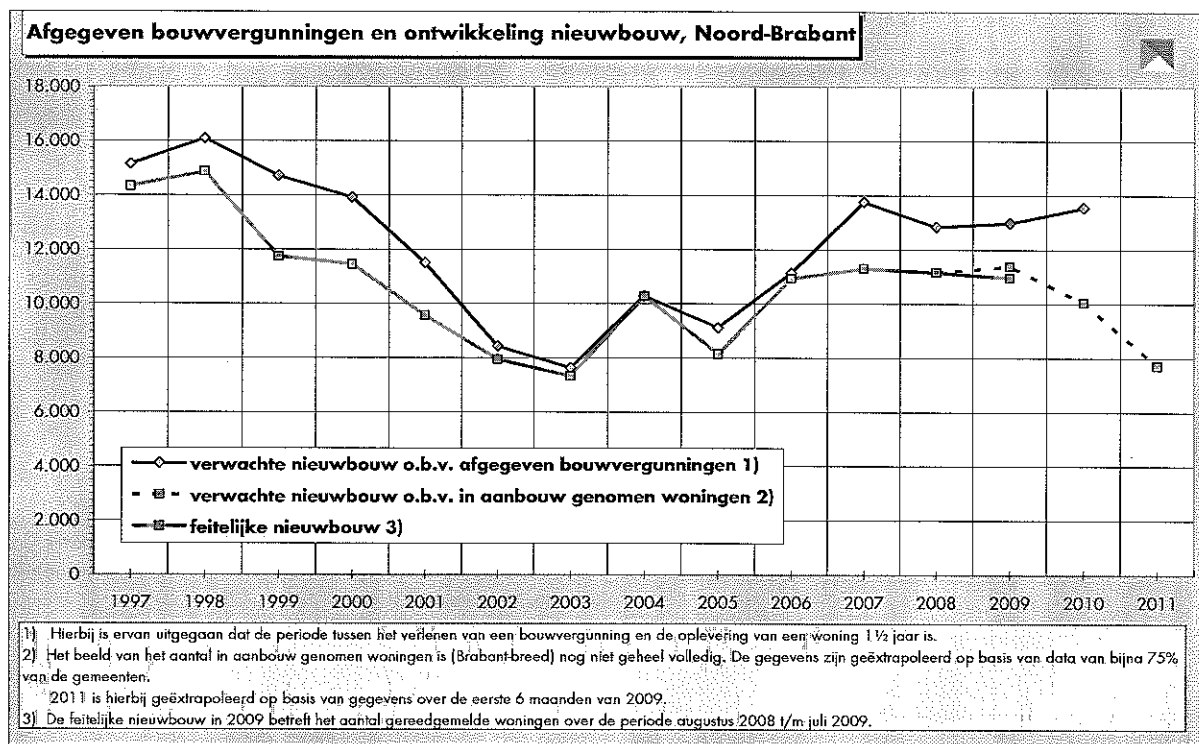
Oorzaken stagnerende woningbouw

In grote lijnen is de sterke terugval van de nieuwbouwproductie terug te voeren op een tweetal factoren: de kredietverlening en het vertrouwen. Factoren die bovendien nauw met elkaar samenhangen. Zo is de financiering van woningbouwprojecten in deze tijden van kredietcrisis een stuk moeilijker geworden en de investeringsruimte van woningbouwcorporaties verminderd. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen afgenomen: onzekerheid over werk en koopkrachtontwikkeling spelen hierbij een voornamelijk rol. Gebrek aan vertrouwen, de recentelijk ingezette daling van de huizenprijzen en de angst voor dubbele woonlasten leidt ook tot stagnatie in de doorstroming. En dat terwijl een groot deel van de nieuwbouwprojecten – met name in het dure en middeldure segment – juist gericht is op die doorstromers, die een volgende (opwaartse) stap willen maken in hun wooncarrière. Door dit gebrek aan doorstroming is het voor veel woningbouwprojecten steeds lastiger geworden de 'kritische grens' te halen – bijvoorbeeld 70% verkocht – om ook daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten. En onder het huidige financieel-economische gesternte liggen deze percentages vandaag de dag vaak nog hoger.



Terugval nieuwbouwproductie

Om beter zicht te krijgen op de effecten van de kredietcrisis op de woningbouwproductie in Brabant, heeft de provincie een inventarisatie gedaan van het aantal recentelijk in aanbouw genomen woningen. Op basis van gegevens van 70% van de gemeenten is hiermee een representatief beeld te schetsen.



Wat opvalt is, dat 2009 nog een behoorlijk 'bouwjaar' lijkt te worden. Verwacht wordt dat er dit jaar tussen de 11.000 en de 12.000 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd; woningen die zo'n 1½ jaar eerder – en dus nog voor de kredietcrisis – in aanbouw zijn genomen. Voor 2010 en (vooral) 2011 zijn de vooruitzichten minder florissant. De woningen die in 2010 gereed gemeld worden zijn (gemiddeld

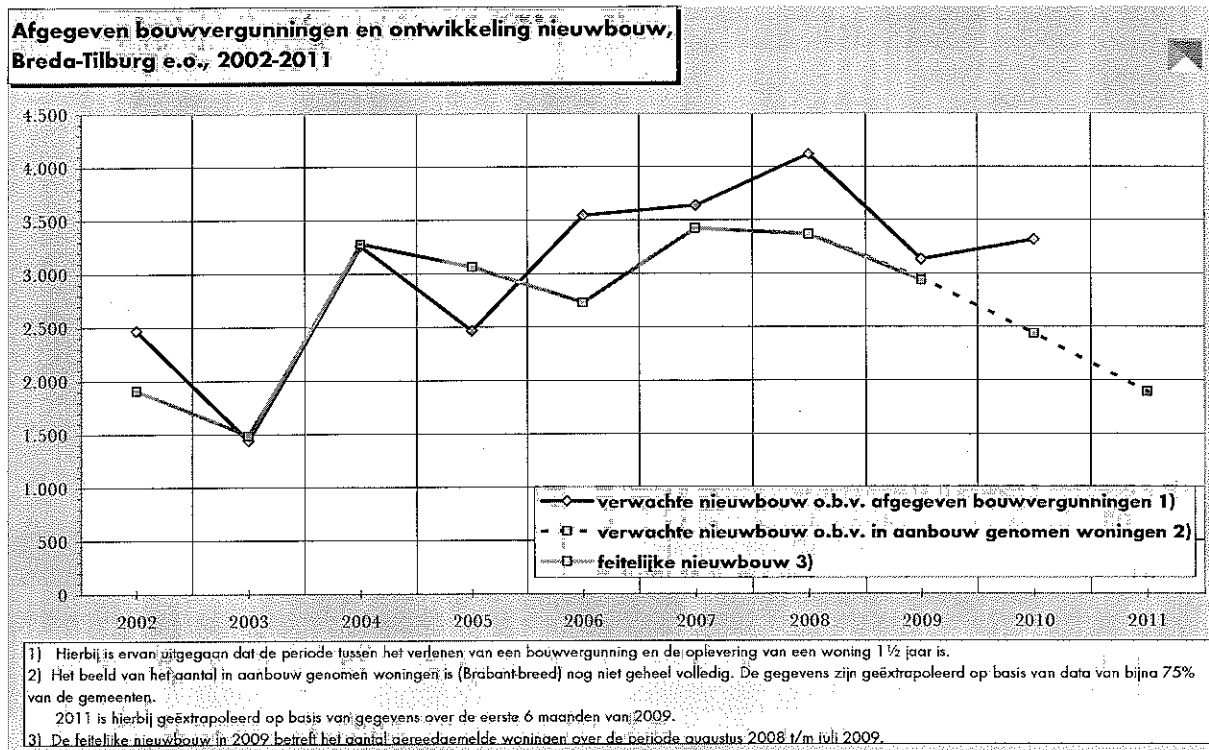
genomen) in de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 in aanbouw genomen. Zijn in het tweede deel van 2008 nog behoorlijk wat woningbouwprojecten van start gegaan, in de eerste zes maanden van 2009 ligt het aantal in aanbouw genomen woningen daarentegen zo'n 40% lager dan in diezelfde periode in 2008. Al met al worden in 2010 nog rond de 10.000 woningen verwacht. Trekken we de lijn uit de eerste maanden van 2009 door, dan zal de productie echter verder teruglopen en in 2011 naar verwachting uitkomen onder de 8.000 woningen. Gelet op de gemiddeld jaarlijks sloop van ca. 2.000 woningen zal de (netto) groei van de woningvoorraad dan rond de 6.000 liggen, waar de provinciale prognose voor de eerstkomende jaren uitkomt op een groei van rond de 11.000 woningen per jaar. Dit om de groei van het aantal huishoudens in Brabant op te vangen en woningtekorten verder terug te dringen.

Meer bouwvergunningen, minder woningbouw

Opvallend is dat het aantal afgegeven bouwvergunningen recentelijk zelfs nog licht gestegen is. Maar het aantal bouwvergunningen is lang niet altijd meer een even goede indicatie voor de te verwachten woningbouw. En dat speelt al langer. Al vanaf 2007 blijft de feitelijke nieuwbouw achter bij de verwachtingen op basis van het aantal (eerder) afgegeven bouwvergunningen. Belangrijk hierbij is dat het aanbod van nieuwe woningen niet altijd goed aansluit bij de vraag van de woonconsumenten. Als

vraag en aanbod onvoldoende aansluiten bestaat het risico, dat bouwplannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd. Bovendien worden hierdoor de effecten van de kredietcrisis verder verdiept.

Wat de 'mismatch' tussen vraag en aanbod betreft, gaat het in Brabant vandaag de dag vooral om de (te) grote aantallen appartementen in de nieuwbouwplannen, de (te) geringe aantallen goedkope koopwoningen en over het sterk teruggelopen particulier opdrachtgeverschap (de 'eigenbouw').



Provinciale stimuleringsmaatregelen

Om de woningbouwproductie (enigszins) op peil te houden en daarmee ook bij te dragen aan het behoud van de werkgelegenheid in de bouwsector heeft de Provincie Noord-Brabant €250 miljoen beschikbaar gesteld. De stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw zijn enerzijds gericht op het vlottrekken van (kansrijke) woningbouwprojecten en anderzijds op het herstel van het consumentenvertrouwen.

Voor de zomer 2009 is de 1^e tranche van start gegaan van 40 geselecteerde projecten. Afgelopen oktober is ook de 2^e tranche van 40 projecten van start gegaan. In totaal hebben gemeenten bijna 300 projecten aangemeld met in totaal ca. 16.000 woningen.

Binnen de regio Breda-Tilburg hebben alle gemeenten, behalve Drimmelen, meerdere projecten aangemeld. In totaal betreft dit 61 projecten. Over 11 projecten van de 1^e tranche vindt momenteel overleg plaats, waarvan 4 projecten nagenoeg rond zijn.

Stimuleringsmaatregelen Rijk

Vanuit het Ministerie van VROM zijn eveneens middelen beschikbaar gesteld in het kader van de kredietcrisis. In totaal is €100 miljoen beschikbaar. In de 1^e tranche van de Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten is door het Rijk voor 14.650 woningen subsidie toegekend, waarvan ca. 1.800 woningen in de provincie Noord-Brabant (43 projecten). Binnen de regio Zundert e.o. regio zijn geen projecten gelegen die voor rijkssubsidie in aanmerking komen.

De 2^e tranche is fors overtekend. Voor die steunronde is €150 miljoen beschikbaar. De gevraagde subsidie bedraagt in totaal echter meer dan €350 miljoen. Het gaat om 1100 projectaanvragen voor 37.500 woningen. Verwacht mag worden dat in de tweede ronde circa 22.000 woningen worden gehonoreerd.

4. Ontwikkelingen regionale woningbouwcapaciteit

4.1. Ontwikkelingen van de harde plancapaciteit

In de afgelopen jaren is nadrukkelijk gestuurd op het 'bouwen, bouwen, bouwen': ofwel het zorgen dat er voldoende woningbouwlocaties in beeld zijn en voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om op korte termijn de woningbouwproductie op peil te houden.

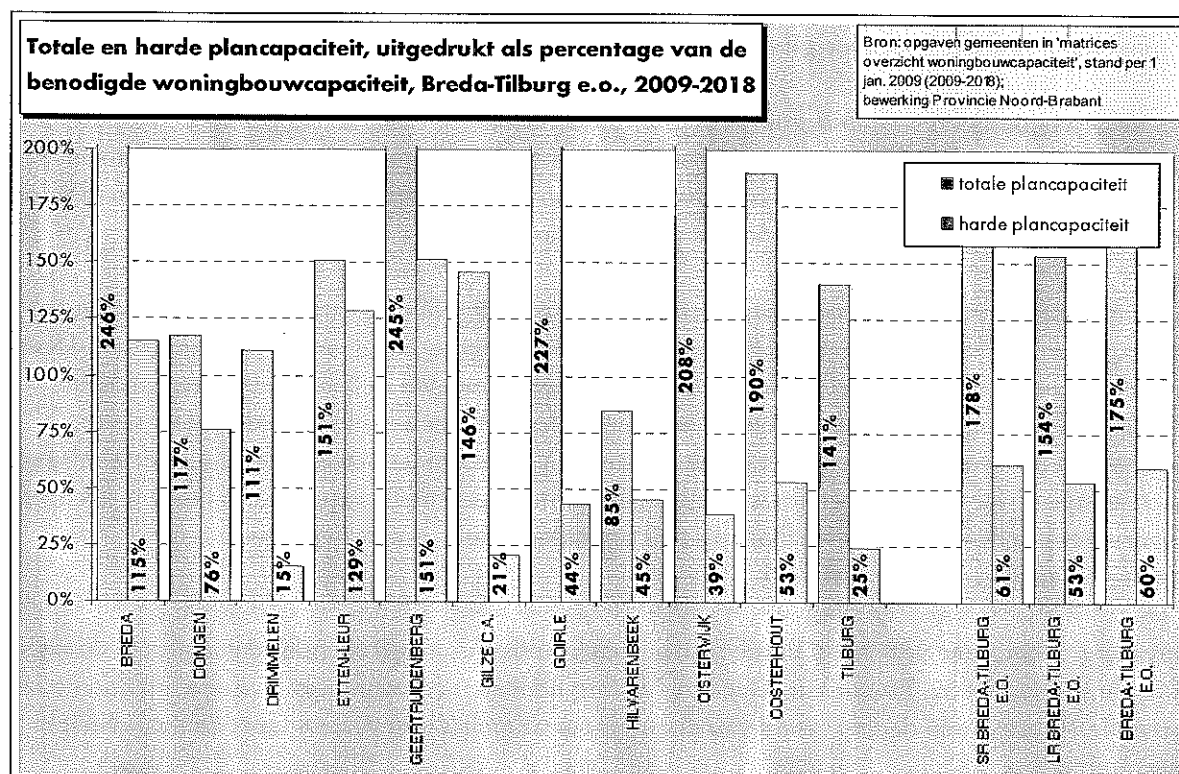
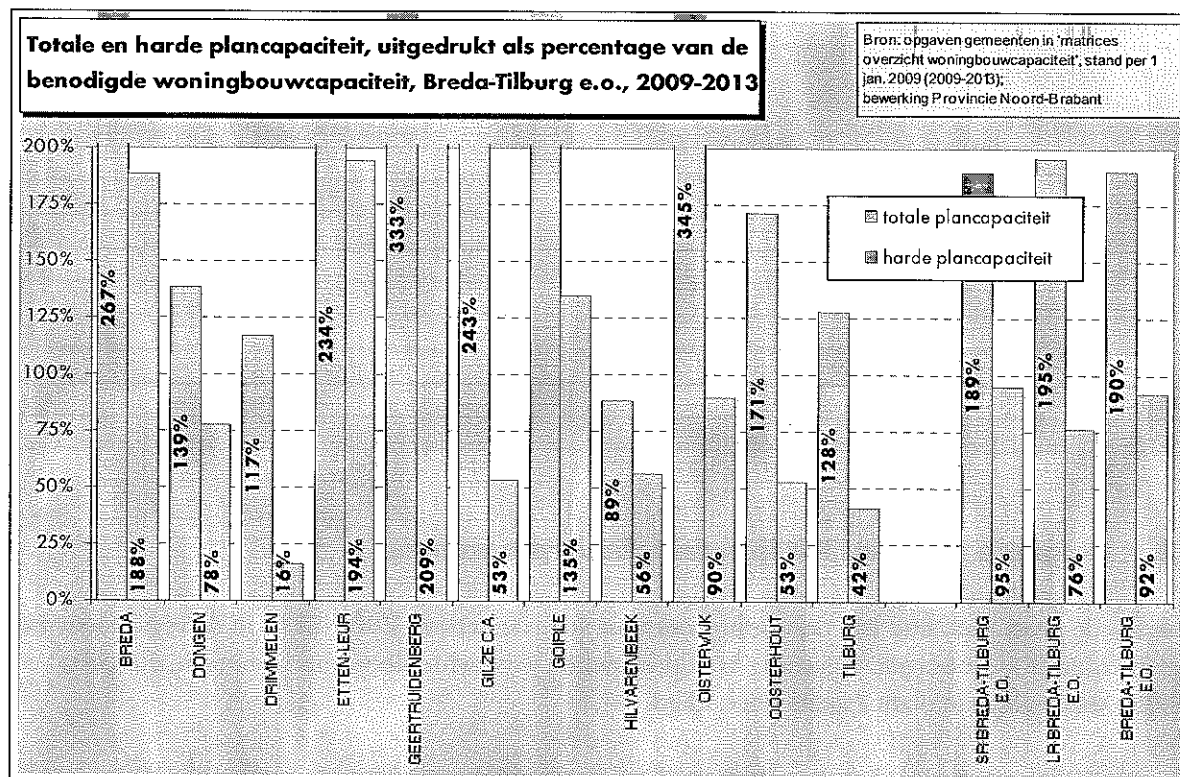
De 'capaciteitsindicator harde plannen' geeft aan hoe de (totale) harde plancapaciteit (=onherroepelijke of door de gemeenteraden vastgestelde plannen) zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad; voor de eerstkomende 5 jaar (2009 t/m 2013), respectievelijk de eerstkomende 10 jaar (2009 t/m 2018).

Omdat de ervaring leert, dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit. Daarom wordt voor de 'capaciteitsindicator harde plannen - 5-jaarsperiode' uitgegaan van een streefwaarde van 130%. Gelet op de reguliere planningsmethodiek, de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar en om voldoende flexibiliteit in planontwikkeling te houden, wordt voor de 'capaciteitsindicator harde plannen - 10-jaarsperiode' uitgegaan van een waarde van maximaal 100%.

Een waarde >100 is een indicatie dat er (ruim) voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien. Een waarde <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien.

Capaciteitsindicatoren 2009 - Noord-Brabant		
	capaciteitsindicator harde plannen	
	5-jaarsperiode ¹⁾	10-jaarsperiode ^{1a)}
	(2009 t/m 2013)	(2009 t/m 2018)
Breda	204	116
Dongen	148	76
Drimmelen	22	15
Etten-Leur	339	162
Geertruidenberg	246	151
Gilze en Rijen	53	21
Goirle	136	43
Hilvarenbeek	82	46
Oisterwijk	91	40
Oosterhout	83	53
Tilburg	42	25
Midden-West-Brabant	116	65
RPO - Breda-Tilburg e.o.	110	62
- waarvan stedelijke regiogemeenten	113	63
- waarvan landelijke regiogemeenten	91	53
Noord-Brabant	105	58
Bron: 'Monitor bevolking en wonen' (sept. 2009), Provincie Noord-Brabant		

Uit de tabel met capaciteitsindicatoren blijkt dat een aantal gemeenten, m.n. Breda, Etten-Leur en Geertruidenberg, zowel op de korte termijn (5-jaarsperiode) als de middellange termijn (10-jaarsperiode) over ruim voldoende (harde) plancapaciteit beschikt. Een aantal gemeente, met name Gilze en Rijen, Drimmelen en Tilburg, beschikken echter zowel op de korte als middellange termijn over een beperkte (harde) plancapaciteit.



Van de benodigde capaciteit voor de periode 2009-2019 in de regio is 60% van de plannen momenteel hard.

Uit onderstaande tabel kan opgemaakt worden dat de (totale) harde plancapaciteit van de regio vooral betrekking heeft op inbreidingslocaties.

Woningbouwcapaciteit (aantal woningen in ruimtelijke plannen)	Stand per 1-1-2009		
		waarvan op inbreidingslocaties	waarvan op uitbreidingslocaties
- onherroepelijke capaciteit	6.950	4.750	2.200
- goedgekeurde capaciteit	0	0	0
- vastgestelde capaciteit	11.780	7.445	4.335
- capaciteit in ontwerpplannen	11.420	7.275	4.145
- capaciteit in planologische voorbereiding	16.665	10.190	6.475
- potentiële capaciteit	15.720	8.905	6.815
- totale capaciteit	62.535	38.565	23.970
<i>Bron: opgave gemeenten in matrix 'Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen'</i>			

4.2. Prognose en capaciteit in woningbouwprogramma's

Volgens de prognose 2008 kan de woningvoorraad voor de periode 2009-2019 in de regio toenemen met circa 25.000 woningen. Rekening houdend met de verwachte sloop van woningen zijn circa 30.000 woningen aan plancapaciteit benodigd.

Voor de 10-jaarsperiode is het streven de provinciale woningbouwopgave te realiseren (100% harde plancapaciteit). Voor de regio Breda-Tilburg is nu 60% in harde plancapaciteit opgenomen. Daar staat tegenover dat regiobreed er ruim voldoende locaties in zachte plancapaciteit in beeld zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren (175%).

Om de geprognosticeerde woningvoorraad in 2019 te realiseren, dient de regio voor de periode 2009-2019 voor circa 30.000 woningen plancapaciteit te hebben. De regio heeft voor deze periode in ruime mate plancapaciteit beschikbaar (ca. 53.000 woningen). Hieruit wordt duidelijk dat de regio in principe niet meer op zoek hoeft naar nieuwe locaties voor woningbouw.

Enige nuancering naar het gemeentelijke schaalniveau is nodig. Breda, Etten-Leur, Geertruidenberg, Goirle, Oisterwijk en Oosterhout hebben ruim voldoende (zachte) capaciteit in plannen zitten. Deze gemeenten zullen binnen de geldende afspraken prioriteiten moeten stellen ten aanzien van de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Dongen en Drimmelen hebben weliswaar voldoende (zachte) capaciteit in plannen zitten, maar het houdt niet over. Vooral omdat plannen niet altijd de eindstreep halen, zou het voor deze gemeenten wenselijk zijn om meer potentiële capaciteit in beeld te brengen. Hilvarenbeek heeft onvoldoende plancapaciteit in plannen zitten om de geprognosticeerde woningvoorraad in 2019 te realiseren.

Opvallend is het grote verschil in harde plancapaciteit tussen de verschillende gemeenten in de regio. In het bijzonder Breda, Etten-Leur, Geertruidenberg hebben meer woningen in harde plannen voor de komende 10 jaar zitten dan op grond van de prognose wenselijk is in verband met de flexibiliteit in programmering.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN**AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2009 t/m 2018**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 10-tallen

REGIO BREDA-TILBURG E.O.

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2009 t/m 2018	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen	waarvan harde capaciteit	indicator	indicator
	prognose 2008 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit
						min. 100%	max. 100% ³⁾
BREDA-TILBURG E.O.	24.670	5.620	30.290	52.870	18.200	175%	60%
- waarvan stedelijke gemeenten	21.150	5.080	26.230	46.610	16.040	178%	61%
- waarvan landelijke gemeenten	3.520	540	4.060	6.260	2.160	154%	53%
GEMEENTEN							
BREDA	6.080	1.120	7.200	17.730	8.280	246%	115%
DONGEN	950	470	1.420	1.670	1.080	118%	76%
DRIMMELEN	1.230	90	1.320	1.470	200	111%	15%
ETTEN-LEUR	1.280	100	1.380	2.090	1.770	151%	128%
GEERTRUIDENBERG	590	140	730	1.790	1.110	245%	152%
GILZE C.A.	1.470	60	1.530	2.230	320	146%	21%
GOIRLE	900	10	910	2.060	400	226%	44%
HILVARENBEEK	870	100	970	830	440	86%	45%
OISTERWIJK	830	210	1.040	2.170	410	209%	39%
OOSTERHOUT	2.640	150	2.790	5.300	1.490	190%	53%
TILBURG	7.830	3.170	11.000	15.530	2.700	141%	25%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008.

Door een opschoning van het Woningregister door het CBS is in een groot aantal gemeenten de woningvoorraad per 1-1-2008 aangepast. Hierdoor is de Brabantse woningvoorraad in totaal met zo'n 2.100 woningen opgehoogd. Omdat dit t.t.v. de prognose-actualisering nog niet bekend was, was het niet mogelijk deze correcties in de prognose-actualisering mee te nemen. De correcties zijn ook niet in bovenstaande berekeningen meegenomen.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de laatste 5 jaar.³⁾ Gelet op de reguliere planningsmethodiek, de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar en om voldoende flexibiliteit in planontwikkeling te houden, wordt voor de 'indicator harde plancapaciteit' voor de 10-jaarsperiode uitgegaan van een waarde van maximaal 100%.

4.3. Voortgang gemeentelijke woningbouw

Breda

De gemeente gaat de komende jaren (2009-202015) aan de slag met woningbouw in Teteringen (2.500 woningen). Voor Breda Oost zijn de structuurplannen Bavel, Beek en Berg en Lijndonk-Tervoort vastgesteld. Het bestemmingsplan Bavel-Zuid is in ontwikkeling (circa 650 woningen). De planvorming voor een aantal binnenstedelijke en wijkontwikkeling locaties loopt (o.a. Drie Hoefijzers, Markoevers, Heuvel/Talmazone). De locatie Drie Hoefijzers (630 woningen) is in 2008 in ontwikkeling genomen en loopt door tot 2016/2017. In de vastgestelde Woonvisie Breda 2007-2010 is Bouwen in Eigen beheer een onderwerp waar de komende jaren aan gewerkt gaat worden. Medio 2008 is binnen de gemeente Breda een bouwketenanalyse opgesteld, met als doel de woningbouwplanning en programmering zo efficiënt mogelijk in te richten. Eén van de voorgestelde maatregelen om de woningproductie te kunnen realiseren en de gemeentelijke capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, was de aandacht in het woningbouwprogramma met name te focussen op de grote en meest kansrijke projecten: de Prioritaire Top-20. Dit betekent dat de ontwikkelkracht zich primair moet richten op de start bouw van grote en majeuere nieuwbouwprojecten. Deze projecten zijn in kwalitatief en kwantitatief opzicht de basis voor de woningproductie. Door in te zetten op deze prioritaire projecten moet het mogelijk zijn om de komende jaren zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht de gewenste woningbouw te realiseren. Met ingang van 2009 is gestart met een dergelijke prioritaire lijst Door invloed van de kredietcrisis is op dit moment

een uitval van de marktvraag en een afname van de woningbouwproductie te constateren (minder bouwaanvragen en start bouw), wat een doorwerkingseffect zal hebben in de komende productie jaren.

Dongen

Het Dongense woningbouwprogramma over de periode 2009-2020 voorziet in de bouw van 1215 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen (ca 70%). Om deze opgave te kunnen voltooien zijn inmiddels op enkele grotere locaties bouwactiviteiten begonnen. De belangrijkste locaties waarop de woningbouwopgave voor de komende tijd invulling moet krijgen zijn: De Beljaart (uitbreiding, 800 woningen t/m 2017), Dongen-Vaart, Mr. Janssenweg (uitbreiding, 54 woningen 2009-2011), 's Gravenmoer: Cebeco-terrein (uitbreiding) en 's Gravenhove (inbreiding, 124 woningen 2009-2013). In uitbreidingsgebieden bestaat structureel aandacht voor het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap. Daartoe worden kavels beschikbaar gesteld. Daarnaast is het beleid erop gericht om ook voor starters en eventueel ouderen (gecombineerde) projecten op te starten in het kader van het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Drimmelen

In tegenstelling tot de (zachte) plannen uit de woningbouwmatrix (cijfers van begin 2009) gaat de gemeente op korte termijn 3 grote woningbouwlocaties in ontwikkeling nemen; Prinsenvolder (Made, 200 woningen), Made-Oost (150 woningen) en Lage Zwaluwe-West (400 woningen). Daarnaast wordt er gewerkt aan een CPO-startersproject in Terheijden. Dit wordt in 2009 nog ter inzage gelegd. Ook het gebied van de school in Terheijden wordt herontwikkeld.

Etten-Leur

De gemeenteraad heeft in juni 2009 als uitwerking van de opdracht van de regio het programma tot 2019 opnieuw vastgesteld. In grote lijnen voorziet het programma overeenkomst de woonvisie in een gezonde mix voor alle doelgroepen en een gemiddelde differentiatie van 30-30-40. Vanaf tweede helft 2010 start de ontwikkeling van Schoenmakershoek-Oost met circa 530 woningen. Die woningen worden volgens huidige planning uiterlijk tweede helft van 2013 opgeleverd. Op dat moment starten de plannen voor de uitleglocatie Haansberg-Oost (circa 85 woningen) en uitleglocatie De Streek, waar volgens de huidige planvorming circa 370 woningen in de periode tot en met 2015 zullen worden opgeleverd. Alle drie locaties zullen als moderne groenstedelijke afrondingen van en aanvullingen op bestaande wijken worden ontwikkeld. Ze zullen vooral ruimte bieden voor kwalitatieve, vernieuwende, woonconcepten. Schoenmakershoek-Oost en De Streek bieden als uitleglocaties ruimte om een groot deel van de ambities voor starters uit de woonvisie te kunnen realiseren. Vooral in De Streek zal de gemeente haar grondpositie inzetten om enkele projecten CPO, in beginsel voor starters, te verwezenlijken. Op diverse binnenstedelijke locaties rust een bouwtitel die door particulieren zal worden ingevuld. Ook Woonstichting Etten-Leur heeft daar grondpositie. Zij heeft de mogelijkheid om haar ambities, zoals het bouwen voor senioren en het vergroten van haar voorraad in de verschillende wijken, waar te maken. Kwalitatieve toevoegingen waar de wijken 'om vragen' is daarbij uitgangspunt.

Geertruidenberg

Sinds 2003 heeft de gemeente Geertruidenberg deelgenomen aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Momenteel is de gemeente bezig met het afronden van deze pilot. Ondermeer het project Dongeburgh en het centrumplan voor Raamsdonksveer zijn hierdoor volop in ontwikkeling.

Op basis van het einddocument (d.d. 30 juni 2009) zijn tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt. Het programma dat de gemeente noodzakelijk acht om de pilot af te ronden (1440 woningen) betreft 2 keer zoveel dan de eigen behoefte op basis van de prognose. Inmiddels is echter al ruim 50% in aanbouw genomen. De overige projecten zijn veelal in een vergevorderd stadium.

Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft zich geconformeerd aan de regionale woningbouw afspraken. De hierop gebaseerde woningbouwplanning is neergelegd in het boekje "Wonen naar wens 2006 - 2015) met een gemiddelde van 130 woningen per jaar. Binnenkort wordt begonnen aan 48 huurwoningen (zeer energiezuinig) aan het Stationsplein. Daarnaast wordt de komende tijd gewerkt aan de plannen Rath en Doodeheefver (160 woningen), Van Dorst te Rijen (100 woningen) en Raadhuisstraat te Gilze (36 woning) te Gilze. Om de vaart in de bouwplannen te houden heeft de gemeente enkele reserveplannen die bij stagnatie in de plaats kunnen treden van de stagnerende plannen. De stagnerende plannen worden dan voorlopig geparkeerd.

Goirle

In Goirle worden deeltuitwerkingen voor de westzijde van het moederplan Boschkens ontwikkeld. Daarnaast ontwikkelt Goirle een aantal kleine inbreidingslocaties- en herstructureringsplannen in de kernen Goirle en Riel. Op enkele complexen na zijn de centrumplannen inmiddels afgerond. Vanaf 2013 wil de gemeente Goirle 400 tot 450 woningen bouwen op de locatie van de huidige sportvelden. Het uitgangspunt is hierbij dat tenminste 25% van de woningen in de goedkope koop en / of sociale huur wordt gerealiseerd. De gemeente Goirle kent daarnaast nog een groot aantal mogelijke woningbouwlocaties. In het komende jaar zal de gemeente Goirle op basis van een uit te voeren WBO (Woningbehoefte onderzoek) en de regionale woningbouwafspraken onderzoeken hoe en op welke termijn invulling kan worden gegeven aan het verdere woningbouwprogramma.

Hilvarenbeek

Naast de centrumontwikkelingen in de kern Hilvarenbeek richt de gemeente zich de komende jaren op kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de dorpen, waaronder: Brouwershof (Baarschot), Vroonacker (Diessen), De Welder (Haghorst) en Laag Spul (Hilvarenbeek). Zowel de totale als de harde plancapaciteit van de gemeente Hilvarenbeek is beperkt. De gemeente zal zich moeten inzetten om op korte termijn meer harde plancapaciteit te ontwikkelen en voor de middellange termijn meer woningbouwlocaties in beeld brengen.

Oisterwijk

Sinds 2003 heeft de gemeente Oisterwijk deelgenomen aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Momenteel is de gemeente bezig met het afronden van deze pilot. Op basis van het einddocument (d.d. 30 juni 2009) zijn tussen de gemeente en de provincie woningbouwafspraken gemaakt. Het programma dat de gemeente noodzakelijk acht om de pilot af te ronden betreft 1685 woningen, verspreid over 46 locaties. Het betreft op één locatie na allemaal inbreidingslocaties. Het aantal van 1.685 woningen ligt ruim boven het aantal dat nodig is voor de eigen behoefte op basis van de prognose.

In 2010 zal de afronding (oplevering) plaatsvinden van fase II en III van het Lindeplein (59 woningen) en het project Stanislaus (68 zorgwoningen en 18 PG-plaatsen). In 2010 zal gestart worden met de realisatie van een groot deel van Pannenschuur IV (180 woningen) en de bouw van Catharinenberg (81 zorgappartementen + 4 groepswoningen voor RIBW). Naast deze omvangrijke projecten zal in 2010 de bouw starten van een aantal kleinere projecten. Eind 2009 start de gemeente met het optimaliseren van het stedenbouwkundige plan voor het KVL-terrein (550 woningen). Op dit terrein zijn 550 woningen gepland. Eind 2010 moet het programma voor deze locatie vastgesteld zijn. Gemeente en provincie zijn samen eigenaar van het terrein. In 2010 zal ook meer duidelijk worden over het centrumgebied van Moergestel (200 woningen). Het ontwerpbestemmingsplan is voor 26 mei 2009 ter visie gelegd.

Oosterhout

Naast de afronding van de wijk Vrachelen 3 en de start van woningbouw op enkele kleinere locaties (zoals Oosterheem), heeft 2008 vooral in het teken gestaan van de verdere voorbereidingen van de

woningbouwontwikkelingen van de grote bouwlocaties in Oosterhout, te weten: De Contreie (voorheen Vrachelen 4/5), De Zwaaiikom en Slotjes Midden en Dorst (Oost en West).

Voor De Contreie is de start bouw gepland in 2010. Op deze locatie zullen ruim 800 woningen worden gerealiseerd, waarvan ruim 85% grondgebonden. Het bouwprogramma omvat een duidelijk afgewogen mix van huur en koop in diverse prijsklassen en bestemd voor diverse doelgroepen. Naast ruim 150 sociale huurwoningen en 150 goedkope koopwoningen is er volop aandacht voor particulier opdrachtgeverschap (ruim 140 bouwkavels) en CPO (tenminste 80 woningen, waarvan 20 voor starters) en het middeldure koopsegment. De Contreie is een mooi voorbeeld van 'stedelijk' woonmilieu in het groen. De start bouw van het plan Zwaaiikom is gepland in 2010. Ook hier vind een mix plaats van woningtype en prijsklassen. Mede vanuit de eisen van het project 'Stad en milieu' zullen hier van de totaal 1050 woningen (verspreid over het schiereiland en de vaste wal) ongeveer 50% grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het plan omvat tenminste 130 sociale huurwoningen en 130 goedkope koopwoningen. Daarnaast is er zeker ook aandacht voor het middeldure segment.

De herstructurering van de wijk Slotjes Midden is in 2008 begonnen met het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst met Cires en de start van de sloop van de 2-1-woningen aan de Van Oldeneellaan. Deze deellocatie zal in 2009 als eerste worden herbouwd met grondgebonden woningen in het duurdere koopsegment. Voor de komende 10 jaren staat in deze wijk de sloop van ruim 600 portiekappartementen op stapel. Er worden zo'n 1000 woningen teruggebouwd, waarvan ongeveer 1/3 appartementen (een netto toevoeging van ongeveer 400) in verschillende prijsklassen en huur/koop. Na realisatie is hier sprake van een binnenstedelijk woonmilieu met een voldoende groene setting.

Daarnaast is en wordt hard gewerkt aan de verdere visievorming en uitwerking voor woningbouw in Dorst (planning 350 woningen) en Oosterhout Oost (gepland na 2015 in combinatie met uitbreiding bedrijventerrein en woon-werkclusters in het groen) en de herinrichting van het Santrijgebied.

Daarnaast staan voor 2009 en 2010 diverse kleinere (inbreidings)locaties op de rol zoals Patersef, Torenschouw, Textapterrein, Intergaslocatie, St. Antoniusstraat. Bij deze locaties zal de huisvesting van starters extra aandacht krijgen.

Tilburg

Speelde in de afgelopen jaren de nieuwbouwproductie aan woningen zich in overwegende mate (i.c. 2/3) af op binnenstedelijke locaties, nu zien we het aandeel woningbouw op uitleglocaties verder groeien. Deze verschuiving komt voornamelijk voor rekening van de productiestart in Overhoeken/Berkel-Enschot en t.z.t. Mortel-II/Udenhout, dit naast de verdere afbouw van DE Wijk (Reeshof). De totale woningbouwproductie lijdt echter qua tempo onder de effecten van de crisis. In de bestaande stad wordt verder gewerkt aan de planvorming voor het Piushavengebied, de Spoorzone, het herstructureringsgebied Groeseind-Hoefstraat (Oud-Noord), alsmede de ontwikkeling van de locaties Stappegoor, Kempenbaan, Het Laar en Verbunterrein. Ook diverse andere inbreidings-/herstructureringslocaties staan op stapel.

Binnen de woningbouwprogrammering blijft het aandeel appartementen in de diverse plannen bijzondere aandacht vragen; voor verschillende (deel)locaties zijn/worden bijgestelde programma's (ten gunste van het aantal grondgebonden woningen) afgesproken.

De grote spreiding van de woningbouwopgave over zeer diverse locaties in de gemeente draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod in de diverse woonmilieutypen van Tilburg. Deze variëteit wordt her en dern binnen de gemeente nog versterkt door de inzet op (collectief) particulier-, resp. mede-opdrachtgeverschap; langzaam doch gestaag neemt het aandeel vraaggestuurde woningbouw toe (tot het minimum streefcijfer van 16% op de totale woningbouwproductie).

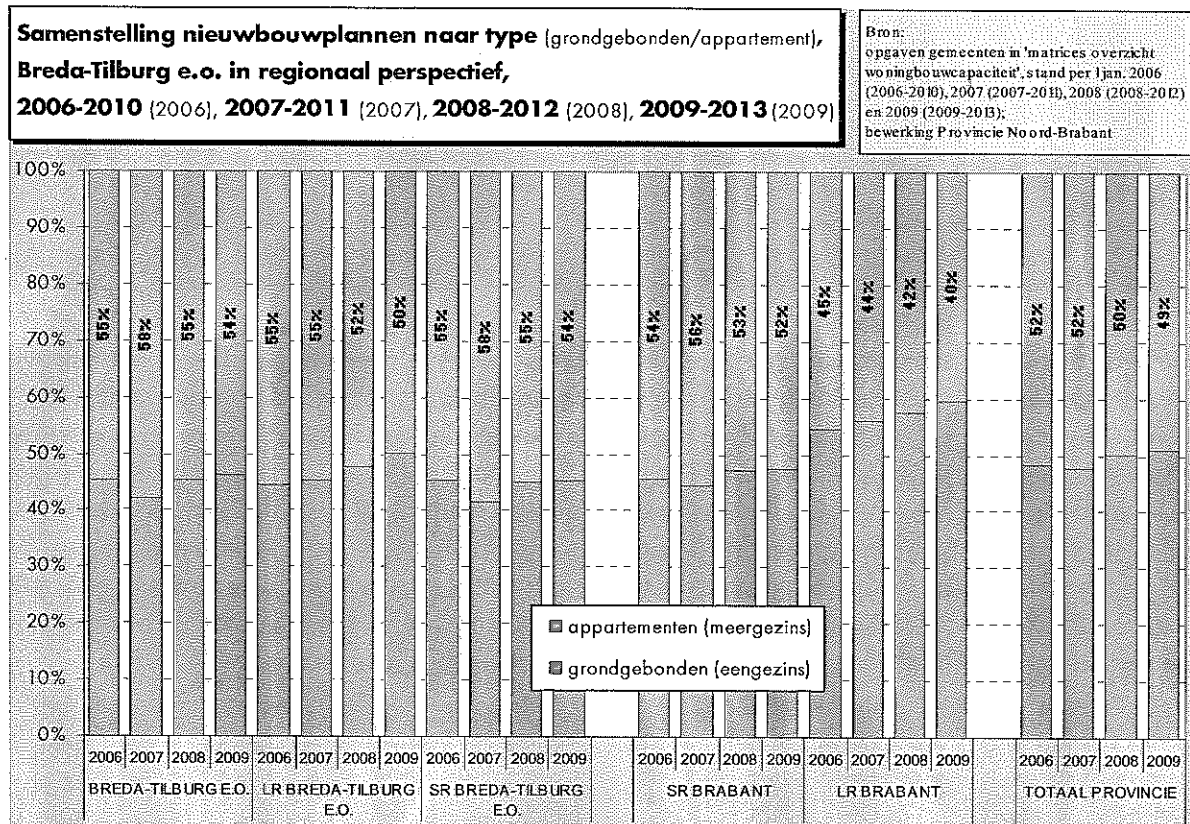
5. Kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt

5.1. Inleiding

Voor de voortgang en continuïteit in de woningbouwproductie is het van groot belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de vraag van de woonconsumenten. Het wel of niet halen van kwantitatieve doelstellingen hangt nauw samen met de kwalitatieve samenstelling van de woningbouwplannen. Als vraag en aanbod onvoldoende aansluiten bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd. Het lijkt er op, dat met de kredietcrisis de effecten van deze mismatch tussen vraag en aanbod nog scherper naar voren komen. Met het oog op deze mismatch tussen vraag en aanbod in de nieuwbouwprogramma's in Brabant gaat het vandaag de dag vooral om de (te) grote aantallen appartementen in de plannen, de (te) geringe aantallen goedkope koopwoningen en over het (sterk) teruggelopen particulier opdrachtgeverschap (de 'eigenbouw').

5.2. Appartementen in de plancapaciteit

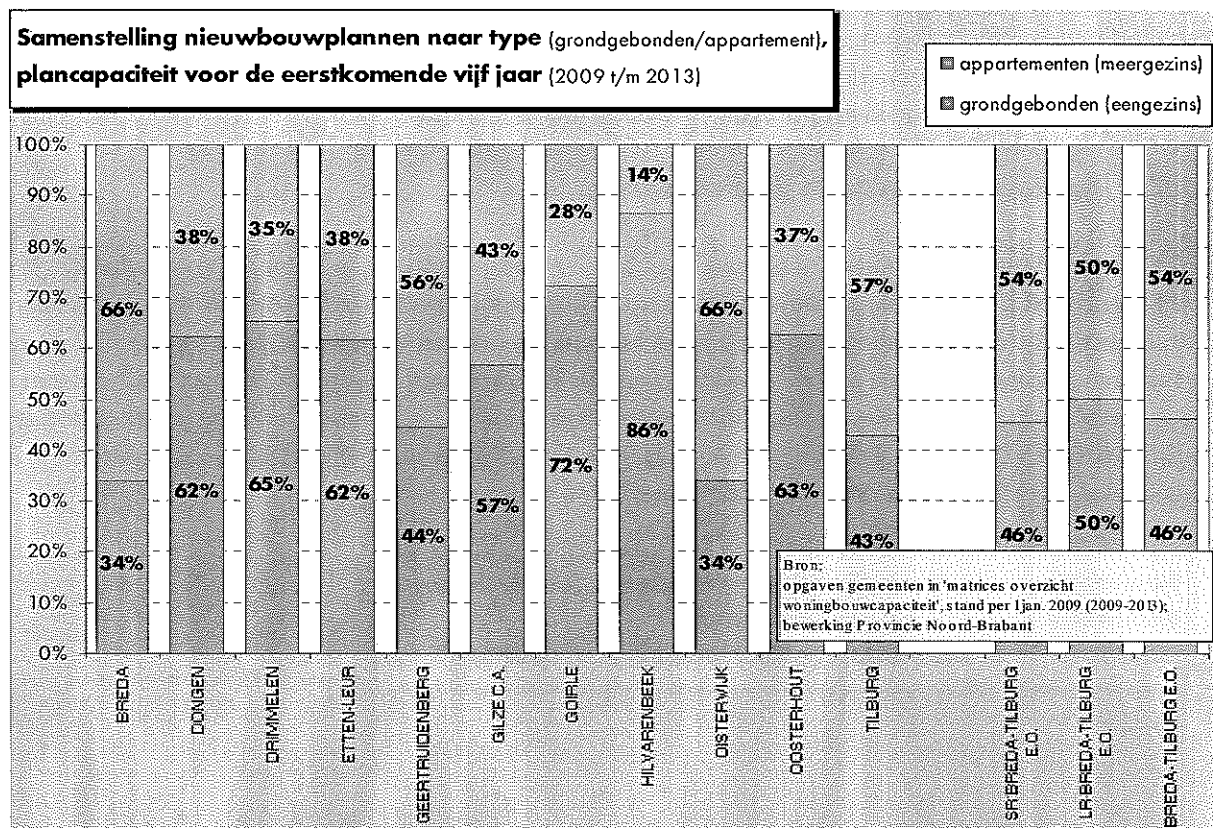
Het is van belang, dat de nieuw te bouwen woningen een differentiatie hebben die voorziet in de woningbehoefte. Het grote aandeel appartementen (meersgezinswoningen) in de plannen is daarbij – Brabantbreed – de afgelopen jaren een aandachtspunt. Vooral het op korte termijn toevoegen van een groot aantal appartementen aan de woningvoorraad, kan problemen geven in de afzetbaarheid van de woningen en daarmee leiden tot stagnatie van de woningbouw. Dit betekent niet dat in het geheel geen appartementen kunnen worden toegevoegd: het tempo waarin is van belang en tevens andere kwaliteitsaspecten (prijs, woonmilieu, doelgroep e.d.).



De laatste jaren ligt het aandeel – in de stedelijke regio's rond de 52% en in de landelijke regio's rond de 40%. De komende jaren lijken deze percentages verder terug te lopen. In de lijn hiervan lijkt ook - op

basis van de woningbouwmatrixen - het aandeel appartementen in regio Breda-Tilburg, af te nemen het sterkst manifesteert zich dit in het landelijke gedeelte van de regio.

In de regio zitten grote verschillen. Landelijke gemeenten, waaronder Hilvarenbeek, Goirle en Drimmelen kennen een gering percentage aan appartementen. Daartegenover staan stedelijke gemeenten als Breda en Tilburg met een veel hoger percentage aan appartementen. De hoge percentages bij Oisterwijk en Geertruidenberg kunnen in verband worden gebracht met de deelname aan de pilot “Bouwen Binnen Strakke Contouren”, waarbij met name dure inbreidingslocaties zorgen voor veel appartementen in plannen.

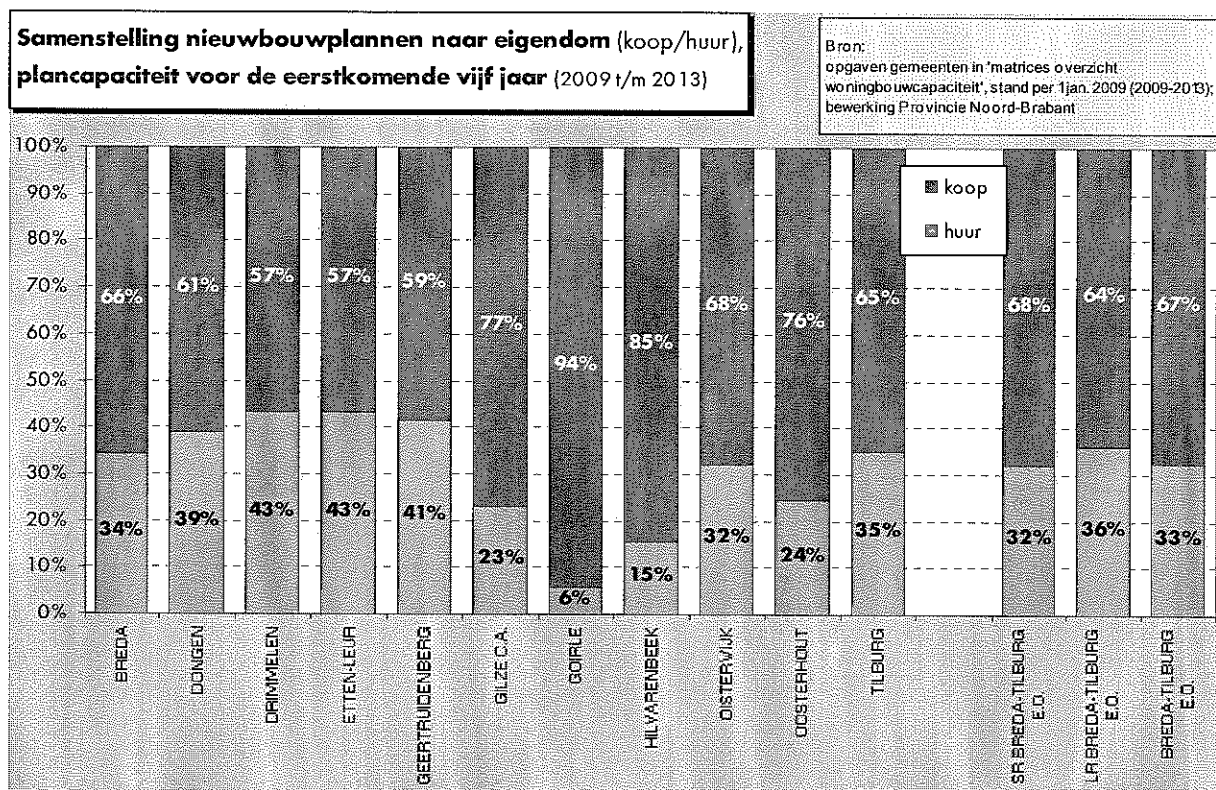


Gelet op de huidige samenstelling van de woningvoorraad is er in de regio vraag naar appartementen. Gezien het aandeel appartementen in de nieuwbouwplannen en de hoeveelheid harde plannen hiervoor, bestaat echter het risico dat er teveel appartementen tegelijk op de markt komen en woningbouwplannen stagneren omdat de markt dit niet oppikt. De regionale woonverkenning geeft een indicatie van het aandeel gestapelde woonvormen dat gemiddeld genomen afgenomen wordt in een gemeente (ca. 30%). Conform de Regionale woonverkenning doen gemeenten met (te) veel appartementen (met name Breda, Geertruidenberg en Oisterwijk) er verstandig aan het type te bouwen woningen aan te passen daar waar dat mogelijk is. Daarnaast in bestemmingsplannen zo veel mogelijk ruimte te laten voor wat betreft het type te bouwen woningen om flexibel in te spelen op de actuele vraag

5.3. Verhouding huur- en koopwoningen

Brabantbreed zit de laatste jaren het aandeel huur in plannen iets boven de 30% (in stedelijke regio's rond de 34 %, in landelijke regio's rond de 29%). De komende jaren lijken deze percentages gelijk te blijven.

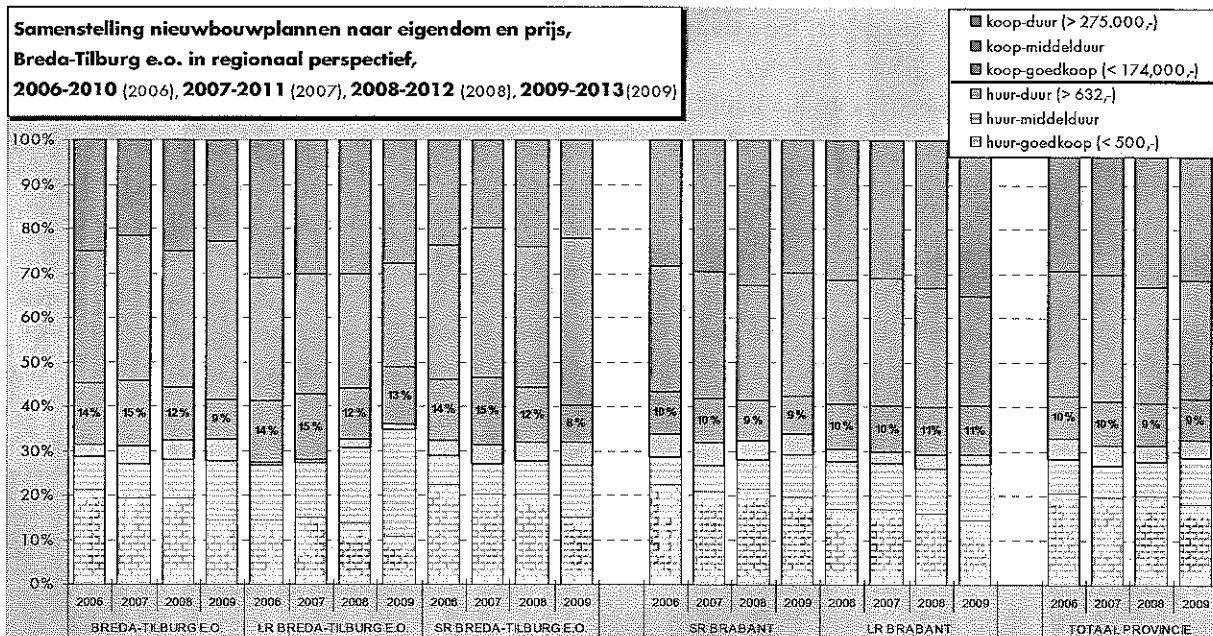
In de plannen voor de komende vijf jaren heeft de regio Breda-Tilburg 33% aan huurwoningen in nieuwbouwplannen (een lichte toename ten opzichte van vorig jaar). Het percentage huurwoningen in de nieuwbouwplannen is de afgelopen jaren weinig veranderd en ligt gelijk met de andere stedelijke regio's. Opmerkelijk is wel het grote aandeel huurwoningen in plannen in het landelijke gedeelte van de regio, dat boven het gemiddelde van de landelijke regio's scoort.



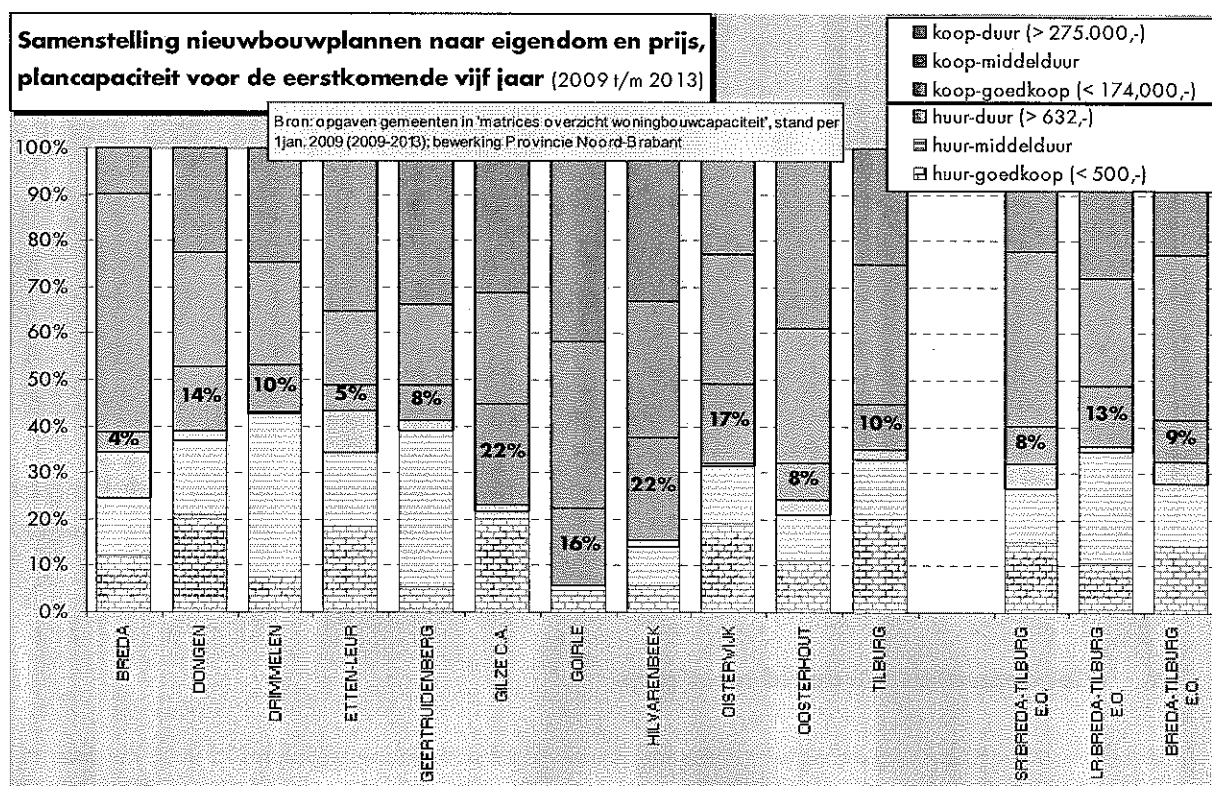
Goirle kent het laagste percentage huurwoningen in de regio (6%). Dit heeft vooral te maken met het feit dat de gemeente in de afgelopen 3 jaar zo'n 200 woningen in huur hebben opgeleverd, waardoor het aandeel de komende jaren minder zal zijn.

5.4. Plancapaciteit verdeeld naar prijs

Naast de samenstelling van de woningvoorraad is ook de prijsverdeling bepalend of deze kwalitatief past bij de regionale vraag. Het is vooral voor starters momenteel lastig om een geschikte (koop)woning te vinden op de woningmarkt. In de onderstaande tabellen is er daarom voor gekozen om met de kleur blauw extra aandacht te besteden aan het percentage goedkope koopwoningen die deel uitmaken van de plannen. Niet alleen door de aandacht te vestigen, wil de provincie de toegankelijkheid van de woningmarkt voor de starter vergroten. Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2007 heeft de provincie Noord-Brabant de stimuleringsregeling Goedkope koop in het leven geroepen.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de regio een hoger percentage goedkope koopwoningen in de nieuwbouwplannen voor de komende vijf jaar heeft zitten, dan de overige stedelijke en landelijke regio's in Noord-Brabant.



Opvallend is dat met name landelijke gemeente een groot percentage goedkope koop in hun plannen hebben, stedelijke gemeenten een stuk minder met Breda en Tilburg die relatief weinig goedkope koop in hun plannen hebben opgenomen.

5.5. De stimuleringsregeling goedkope koop

De provincie wil de bouw van woningen voor starters bevorderen. Op 16 september 2008 hebben Gedeputeerde Staten daartoe de Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen vastgesteld. Met de Stimuleringsregeling wordt € 16 miljoen beschikbaar gesteld, die gemeenten ontvangen voor iedere goedkope koopwoning gebouwd in de periode 2007-2011. Een goedkope koopwoning is een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 181.000,- vrij op naam (prijspeil 2009, jaarlijks te indexeren), voor een energiezuinige woning geldt als maximumprijs €199.100,-.

De Stimuleringsregeling maakt onderscheid in een basisambitie en een plusambitie. Uitgangspunt is dat van de in de gemeentelijke woningbouwprogramma's opgenomen goedkope koopwoningen (in totaal 10.900 woningen) 60% normaliter gerealiseerd kan worden tot 2011. Dit is de basisambitie. De plusambitie betreft de resterende 40% goedkope koopwoningen uit de woningbouwprogramma's. In totaal gaat het om ca 4.000 extra woningen in Noord-Brabant die in de komende jaren in het goedkope koopsegment worden gebouwd.

Het doel van de regeling is gemeenten meer goedkope koopwoningen te laten realiseren. Iedere regio, en daarbinnen iedere gemeente, heeft hierin een taak te vervullen. In onderstaande tabel is voor de regio en na gemeenten aangegeven wat de opgave in de basis- en plusambitie is en wat de daaraan gekoppelde subsidiebedragen zijn.

Met de Stimuleringsregeling 'goedkope koop' hebben de gemeenten de intentie uitgesproken in de periode 2007 t/m 2011 tenminste de basisopgave te realiseren. Voor elke goedkope koopwoning die een gemeente realiseert in de basisopgave, krijgt de gemeente € 1.000 subsidie, voor elke woning in de plusopgave € 2.200.

Regio Breda-Tilburg

Op basis van de verdeling heeft de regio Breda-Tilburg een taakstelling van in totaal circa 2.500 goedkope koopwoningen, waarvan 1.598 in de basisambitie.

Verdeling goedkope koopwoningen			
Regio Breda-Tilburg 2007-2011			
gemeente	opgave: aantal woningen		
	totaal-opgave	basisopgave	plusopgave
Breda	659	473	186
Dongen	129	80	49
Drimmelen	109	65	44
Etten-Leur	219	135	84
Geertruidenberg	139	85	54
Gilze en Rijen	149	90	59
Gorinchem	89	55	34
Hilvarenbeek	35	20	15
Oisterwijk	50	50	0
Oosterhout	287	175	112
Tilburg	600	370	230
Totaal	2.465	1.598	867

Uit onderstaande tabel kan worden opgemaakt er in 2007 en 2008 in totaal 516 woningen in de basisambitie zijn gerealiseerd. Alle gemeenten, met uitzondering van Tilburg, scoren laag in de realisatie van de taakstelling.

Realisatie en verwachting goedkope koopwoningen ¹⁾										
Regio Breda-Tilburg 2007-2011										
GEMEENTEN	Aantal feitelijk opgeleverde goedkope nieuwbouw-koopwoningen						Verwacht aantal op te leveren goedkope nieuwbouw- koopwoningen			Totaal verwacht + al gerealiseerd
	Normaal			Energiezuinig						
	2007	2008	Totaal feit.	2007	2008	Totaal feit.	2009	2010	2011	
Breda	6	0	6	0	0	0	51	77	100	234
Dongen	20	21	41	0	0	0	14	29	49	133
Drimmelen	0	0	0	0	0	0	18	6	92	116
Etten-Leur	31	44	75	0	0	0	0	0	54	129
Geertruidenberg	0	1	1	0	0	0	43	43	50	137
Gilze en Rijen	20	0	20	0	0	0	10	33	92	155
Goirle	8	0	8	0	0	0	46	0	74	128
Hilvarenbeek	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3
Oisterwijk ²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oosterhout	0	0	0	0	0	0	0	41	175	216
Tilburg	214	159	373	0	0	0	246	30	207	856
Totaal	299	225	524	0	0	0	431	259	893	2.107

¹⁾ De regio hanteert een prijsgrens van € 175.000 voor "goedkope koop".
²⁾ Oisterwijk hanteert een prijsgrens van € 185.000 voor "goedkope koop".

Tilburg heeft aangegeven de komende jaren fors in te zetten en lijkt de taakstelling volledig te gaan halen. Ook Drimmelen, Geertruidenberg, Gilze en Rijen en Oosterhout lijken de taakstelling te gaan halen.

Prijsklassen woningnieuwbouw 2010

De regio hanteert voor 2010, evenals in de afgelopen jaren, (koop)prijsexima voor de financieringscategorieën "goedkoop" en "middelduur" te komen. De marktontwikkelingen in 2009 zijn zodanig dat de regio Breda-Tilburg de kooprijsgrenzen voor 2010 gelijk wil houden, wat betekent dat de maxima voor financieringscategorieën "goedkoop" en "middelduur" op respectievelijk € 175.000 en € 275.000 gehandhaafd blijven. Daarmee wordt de vorig jaar gedane voorspelling met betrekking tot 2010 bewaarheid; de financieel-economische ontwikkelingen geven aanleiding voor een pas op de plaats met betrekking tot de kooprijsgrenzen. Oisterwijk neemt in dezen een afwijkend standpunt in, waarbij zij voor goedkope koop de prijsgrens van € 185.000 hanteert.

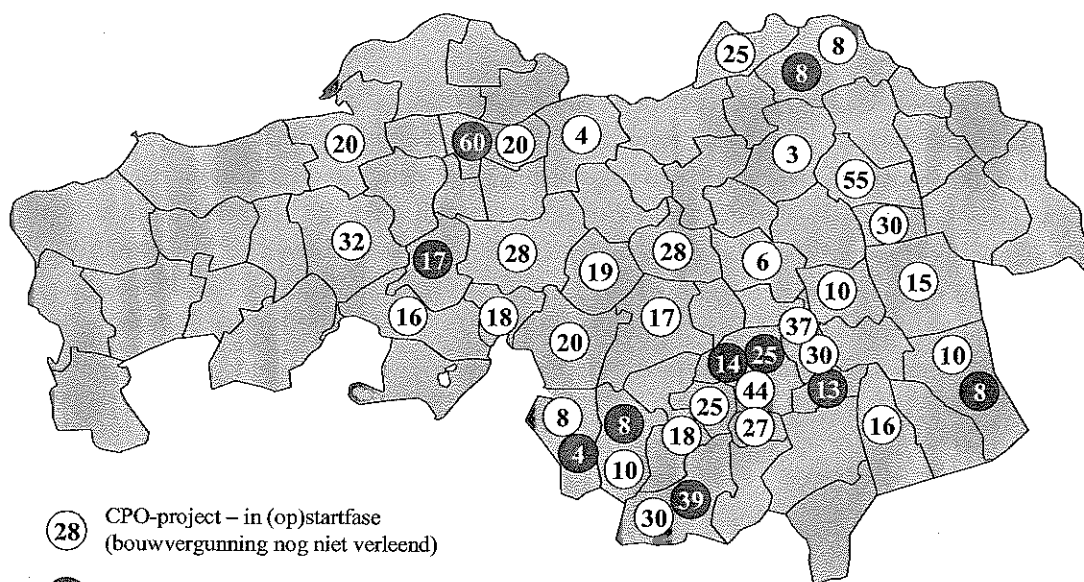
5.6. De stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap

Voor de voortgang en continuïteit in de woningbouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de vraag van de woonconsumenten. Om het geringe aantal goedkope koopwoningen en het (sterk) teruggelopen particulier opdrachtgeverschap (de 'eigenbouw') te stimuleren heeft de Provincie Noord-Brabant de 'Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap' (CPO) ingesteld (vanaf begin mei 2008 van kracht).

Tot 1 september 2009 is door de provincie aan 40 CPO-projecten een subsidie verleend (overigens worden er ook CPO-projecten zonder subsidie gerealiseerd). In totaal worden in deze 40 projecten 821 woningen gebouwd. De gemiddelde projectgrootte ligt hiermee op zo'n 20 woningen. Van de CPO-projecten hebben er 22 (56%) een omvang kleiner dan 20 woningen, slechts drie projecten zijn groter dan 40 woningen. Van 10 projecten zijn de woningen – zo'n 200 stuks (bijna 25%) – inmiddels in aanbouw of is de bouwvergunning verleend.

CPO-projecten in Brabant

weergegeven zijn CPO-projecten, waaraan een provinciale subsidie is toegekend in het kader van de 'Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap'



de genoemde getallen geven het aantal woningen in het betreffende CPO-project weer

Regio Breda-Tilburg

De meeste gemeenten in de regio Breda-Tilburg doen mee met de stimuleringsregeling. Tot nu toe hebben 7 gemeenten 8 plannen (166 woningen) aangemeld. De meeste projecten bevinden zich momenteel in de opstartfase. Alleen het project Strijp/Wildschut in de kern Gilze is in aanbouw. Brabantbreed zijn er 45 projecten met in totaal 848 woningen aangemeld, de regio is daarmee goed vertegenwoordigd.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Regio Breda-Tilburg			
gemeente	locatie	plaats	aantal woningen
Breda	Neel-West Prinsenbeek	Prinsenbeek	32
Dongen	Exterbroek	Dongen	19
Drimmelen	F-veld Ruitervaartseweg Terheijden	Terheijden	20
Gilze en Rijen	Strijp/Wildschut, Gilze	Gilze	17
Goirle	Gemeentewerf Riel	Riel	18
Hilvarenbeek	Putwei, Hilvarenbeek	Hilvarenbeek	17
Hilvarenbeek	Vroonacker 3 Diessen	Diessen	20
Oisterwijk	Langvennen Zuid	Oisterwijk	19
Tilburg	Mortel II, Udenhout	Tilburg	28
Totaal			190

Enkele tussentijdse conclusies

Van de beschikbare €5 miljoen is inmiddels – in 16 maanden tijd – ruim €3,2 miljoen toegekend (Brabantbreed). Hiermee wordt de begeleiding van de bouw van ruim 800 CPO-woningen financieel ondersteund. Met het resterende bedrag (€1,8 miljoen) kan naar verwachting de bouw van nog eens 450 CPO-woningen worden ondersteund. Gelet op het tempo, waarin de laatste tijd CPO-projecten van start zijn gegaan en afgaande op de signalen 'uit het veld', dat er de komende tijd nog de nodige

CPO-projecten zullen worden geïnitieerd, verwachten wij dat dit budget binnenkort volledig benut is. Wij streven er naar het tempo van opstarten van CPO-projecten de eerstkomende tijd te kunnen continueren en de regeling gedurende deze gehele bestuursperiode (2007-2011) te kunnen laten functioneren.

Gevolgen kredietcrisis

Het is inmiddels wel duidelijk dat de kredietcrisis een stevige wissel zal trekken op de woningbouwproductie in onze provincie. Bouwen in CPO lijkt echter minder last te hebben van de effecten van de kredietcrisis. Hierbij speelt een rol, dat een groot deel van de deelnemers aan de CPO-projecten een koopstarter is, die geen eigen woning achterlaat. En uit de projectgegevens kan worden opgemaakt, dat het percentage koopstarters in veel gevallen ruimschoots boven de (vereiste) 50% ligt. Bovendien wordt in CPO klantgericht gebouwd en bevindt het leeuwendeel van de CPO-woningen zich in het goedkopere prijssegment; veelal (ruim) onder €200.000,-, dat minder hinder ondervindt van de kredietcrisis dan de bouw in het middeldure en dure segment.

6. Regionale woningbouwafspraken

6.1. Huidige afspraken en ontwikkelingen

De stuurgroep heeft in december 2008 de volgende bestuurlijke afspraken gemaakt:

- Begin 2009 worden op basis van de nieuwe prognose 2008 nieuwe afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor de periode 2008-2020. Daarbij wordt tevens aangegeven welke strategische locaties we willen ontwikkelen na 2020 en er op gelet dat daar programmatisch beleidsruimte voor wordt behouden. Het programma wordt besproken in de volgende stuurgroep;
- Bij de opstelling van dit programma wordt rekening gehouden met de adviezen uit de regionale woonverkenning. Dit betreft vooral de kwalitatieve aansluiting van het programma op de regionale woonwensen.

Er is vervolgens een persbericht opgesteld waarin is aangegeven welke acties de regio in 2009 onderneemt.

De huidige afspraken over het woningbouwprogramma lopen tot 1/1/2017. Omdat de regio voor een periode van 10 jaar vooruit afspraken wil maken is het noodzakelijk nu tot nieuwe afspraken te komen. In 2009 heeft de regio veel energie gestoken om gezamenlijk tot een concreet nieuw regionaal programma te komen. Door diverse omstandigheden en factoren is gebleken dat is dit een moeilijk traject gebleken:

- De veel grotere plancapaciteit die is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwmatrix dan welke benodigd is om in de berekende vraag aan woningen te voorzien;
- De hoge ambitie van een aantal gemeenten;
- De mismatch tussen de vraag en het geprogrammeerde aanbod;
- De discussie over de planningsystematiek;
- De effecten van de kredietcrisis op de (regionale) woningbouw.

De noodzaak om keuzen te maken is vooral ingegeven door de ontwikkeling dat er in de regio en in elke gemeenten nu veel meer plancapaciteit mogelijk is (zie de betreffende paragraaf) dan er vraag naar nieuwe woningen verwacht wordt in de komende 10 jaar (uitgaande van de provinciale prognose 2008). De mogelijke plancapaciteit betreft veelal locaties, waarvan de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk wordt geacht, maar waarvoor het programma ontbreekt als uitgegaan wordt van een realistische planning die aansluit bij de vraag aan woningen. In het overleg van de wethouders volkshuisvesting is geconstateerd dat naast de kwantitatieve afspraken het ook moet gaan om kwalitatieve afspraken met het doel om te zorgen dat het geboden aanbod beter aansluit op de vraag naar woningtypen in de markt. Hierbij gaat het er vooral om dat het geplande aanbod meergezinswoningen omlaag moet. Besproken is ook de te hanteren planningsystematiek om te komen tot een realistisch programma. Uiteindelijk is geconstateerd dat er nu prioriteiten en keuzen gemaakt moeten worden. Het is niet verantwoord dit nog een jaar uit te stellen.

6.2. Voorstel voor een regionaal woningbouwprogramma

Hoe ver kan de regio nu komen met het maken van afspraken over de woningbouw. Het gaat er om afspraken te maken over de toename van de omvang van de woningvoorraad op 1/1/2020. Dat leidt tot een programma voor de periode 1/1/2010-1/1/2020. De afspraken zouden ook moeten gaan over het percentage van het programma dat gerealiseerd wordt binnen het bestaande stedelijke gebied. Daarnaast is het ook nodig inzicht te krijgen in plannen waarvan de regio vindt dat realisatie 2020 mogelijk moet blijven. Over de laatste 2 punten is het niet haalbaar nu tot afspraken daarover te komen.

Systematiek van Woningbouwplanning

- We gaan uit van een eenduidige planningssystematiek voor alle gemeenten. Dit omdat o.a. vanwege de politieke verantwoording over het volkshuisvestingsbeleid eenduidigheid wenselijk is en om onderlinge concurrentie binnen een woningmarktgebied te voorkomen. Daarbij houden we rekening met de afspraken met de pilotgemeenten.
- Uitgegaan wordt van een realistische planning voor de 10-jaarsperiode waarbij in de te verwachten vraag die gebaseerd is op de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling, kan worden voorzien. De provinciale prognose 2008 geeft daarvoor de indicatie. Per gemeente wordt de een afspraak gemaakt over de maximale toename van de woningvoorraad over een periode van 10-jaar om te komen tot een woningvoorraad die voorziet in de vraag.
- Een planning gebaseerd op 130% harde plancapaciteit (capaciteit vastgelegd in besluiten over bestemmingsplannen en projectbesluiten) voor de 10-jaarsperiode is, mede gelet op huidige situatie van de woningbouw, geen realistische planning. Dat ontnemt te veel beleidsruimte in de periode daarna en leidt tot ongewenste concurrentie.
- In de stedelijke regio's mag de afwijking t.o.v. de prognose in beginsel niet meer bedragen dan 1% van de berekende woningvoorraad op 1/1/2020 (o.b.v. de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008). Dit tenzij eerdere afspraken daarboven uitgaan (dit komt globaal neer op circa 10% van het programma en is de productie van een jaar).

Woningbouwprogramma

- We maken afspraken voor de 2 woningmarktgebieden afzonderlijk (subregio Breda en subregio Tilburg) en maken daarbij onderscheid naar de gemeenten binnen de stedelijke regio en daarbuiten.
- De regio maakt nu kwantitatieve afspraken onder het voorbehoud en de voorwaarden dat medio 2010 nieuwe afspraken worden gemaakt over:
 - de ambitie bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied;
 - de te maatregelen om de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen;
 - een gedeeld inzicht over de gewenste ontwikkeling van locaties na 2020.

Afspraken regionaal woningbouwprogramma

In de tabel "Afspraken regionale woningbouwprogramma 2009 t/m 2019" op de volgende bladzijde zijn de gevolgen van bovenstaande afspraken uitgangspunten inzichtelijk gemaakt.

Om te komen tot een realistisch regionaal woningbouwprogramma dat zoveel mogelijk recht doet aan de provinciale woningbouwprognose en de gemeentelijke woningbouwambities is gekozen het programma op te hogen (zie systematiek woningbouwplanning). Daarmee komt de – tot nu toe – gehanteerde flexibiliteitsmarge van 10% voor nieuwe woningbouwplannen in het bestaande stedelijk gebied te vervallen. Deze plannen dienen binnen de programma-afspraken gerealiseerd te worden.

PM woningbouwafspraken (sub) regio Breda

In totaliteit betekent dit dat het programma voor de totale stedelijke regio Breda uitkomt op circa 115%. Voor de totale regio Breda-Tilburg komt dit uit op circa 118% wat mede een gevolg is van de afspraken in kader van de pilot bouwen binnen strakke contouren voor Oisterwijk en Geertruidenberg, zoals vastgelegd in het einddocument met deze gemeenten.

Afspraken regionaal woningbouwprogramma 2009 t/m 2019 ¹⁾ Regio Breda-Tilburg						
MATRIX Capaciteit 2009 t/m 2018	AMBITIE woningbouw 2009 tot 2020	VERWACHTING ²⁾ woningbouw 2009 tot 2020	WONINGBEHOEFTE PROGNOSE ³⁾ 2009 tot 2020	1% van prognose woningvoorraad 01-01-2020	WONINGBOUW PROGRAMMA 2009-2020	

Subregio BREDA						
BREDA	15.345	8.500	6.500	6.515	7.340	PM
ETTEN-LEUR	2.050	1.700	1.700	1.390	1.574	PM
OOSTERHOUT	4.675	4.155	4.155	2.745	3.003	PM
TOT STED REG BREDA	22.070	14.355	12.355	10.650	11.917	
DRIMMELEN	1.380	1.240	1.240	1.250		PM
GEERTRUIDENBERG	1.650	1.650	1.440	605		PM
TOT LAND REG BREDA	3.030	2.890	2.680	1.855		
TOT REGIO BREDA	25.100	17.245	15.035	12.505		

Subregio TILBURG						
DONGEN	1.465	1.560	1.180	1.010	1.122	1.350
GILZE EN RIJEN	2.155	2.070	1.520	1.505	1.621	1.600
GOIRLE	2.050	2.050	2.050	1.055	1.157	1.450
TILBURG	13.610	9.140	9.140	8.315	9.280	9.050
TOT STED REG TILBURG	19.280	14.820	13.890	11.885	13.180	13.450
HILVARENBEEK	725	725	725	860		860
OISTERWIJK	2.125	1.685	1.500	830		1.350
TOT LAND REG TILBURG	2.850	2.410	2.225	1.690		2.210
TOT REGIO TILBURG	22.130	17.230	16.115	13.575		15.660

TOT STEDELIJKE REGIO	41.350	29.175	26.245	22.535		
TOT LANDEL REGIO	5.880	5.300	4.905	3.545		
TOT BREDA-TILBURG	47.230	34.475	31.150	26.080		

¹⁾ Aantallen betreft de netto toevoeging aan de omvang van de woningvoorraad. Het aandeel sloop in de matrix is in dit getal niet meegenomen.

²⁾ Pilotgemeenten onder voorbehoud van een realistische planning en de regionale afstemming

³⁾ Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008

Consequentie afspraken woningbouwprogramma

Consequentie van deze woningbouwafspraken is dat er geen beleidsruimte/flexibiliteit is voor de komende 10 jaar.

PM

Daarnaast moet de regio er rekening mee houden dat dit programma – afhankelijk van de woningbehoefte ontwikkelingen – een langere looptijd kan krijgen dan tot 1/1/2020. Dit kan nog versterkt worden als gevolg van de omstandigheid dat de huidige bouwproductie als gevolg van de kredietcrisis lager ligt dan was ingeschat. Daarom moet onderkend worden dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met het initiëren van nieuwe woningbouwplannen, omdat daar mogelijk geen programma voor beschikbaar is.

7. Conclusies, aanbevelingen & afspraken

7.1. Conclusies

Op basis van deze rapportage kunnen een aantal (regionale) conclusies worden getrokken. Deze conclusies zijn voornamelijk gebaseerd op statistische gegevens en analyses over de regionale woningbouwontwikkelingen. Hoewel dit beeld een momentopname betreft, geeft het wel het speelveld aan waarbinnen de regio in 2010 discussie wil voeren over de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van de woningbouw in de regio.

1. Bevolkingsontwikkeling

De komende jaren heeft de regio te maken met een positieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling die echter afneemt door een hoger sterftecijfer. De komende 10-jaars periode zal de bevolkingsomvang blijven stijgen, maar minder sterk door een teruglopende natuurlijke bevolkingsgroei.

2. Groei woningvoorraad

De regio Breda-Tilburg heeft de afgelopen jaren een gemiddelde groei van de woningvoorraad doorgeemaakt die iets hoger ligt dan in vergelijking met andere stedelijke regio's.

3. Kwantitatieve plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de regio ligt ruim boven het gemiddelde in Brabant. De komende 10 jaar (2009-2019) heeft de regio meer dan voldoende plancapaciteit beschikbaar. Ook per gemeente is er voldoende plancapaciteit.

4. Kwalitatieve plancapaciteit

Belangrijke taak voor wat betreft de kwaliteit van de woningvoorraad is goed in de gaten te houden dat er diversiteit in aanbod blijft. Teveel van dezelfde typen of prijsklassen woningen tegelijkertijd op de markt brengen, brengt risico's met zich mee. Het is in 2009 echter niet gelukt om op regionaal niveau afspraken te maken over kwalitatieve aspecten van de woningbouw.

5. Aandeel appartementen/meersgezinswoningen

Het aandeel appartementen in de regio neemt de laatste jaren licht af. Deze trend is het sterkst in de landelijke gemeenten. In de nieuwbouwplannen voor de komende jaren neemt het aandeel appartementen sterk toe. Van de nieuwbouwplannen in de pilotgemeenten Geertruidenberg en Oisterwijk bestaan een fors deel uit appartementen.

6. Aandeel huurwoningen

Het percentage huurwoningen in de nieuwbouwplannen is de afgelopen jaren weinig veranderd en is vergelijkbaar met het percentage in andere stedelijke regio's. Opmerkelijk is het grote aandeel huurwoningen in plannen in het landelijke gedeelte van de regio, dat boven het gemiddelde van de landelijke regio's scoort.

7. Stimuleringsmaatregelen goedkope koop

Het totaalbeeld van de regio is dat de helft van de gemeenten de basis-opgave zal gaan halen. Dongen, Drimmelen, Geertruidenberg en Tilburg lijken ook de plus-opgave te gaan halen. Een aantal gemeenten blijft echter fors achter in de realisatie van de opgaven. Alleen Tilburg ligt tot nu toe goed op koers.

8. Stimuleringsmaatregelen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

De meeste gemeenten in de regio doen mee met de stimuleringsregeling CPO. Met 166 woningen in 7 gemeenten heeft de regio een groot aandeel in het totaal binnen de provincie.

7.2. Aanbevelingen

1. Prioritering woningbouw

Voor de korte termijn (5-jaarsperiode) hebben Breda, Etten-Leur en Geertruidenberg veel meer harde woningbouwplannen in hun matrix opgenomen dan op basis van de provinciale behoefteprognose wenselijk is, deze gemeenten dienen binnen hun woningbouwprogramma prioriteiten te stellen.

2. Kwantitatieve plancapaciteit

Hilvarenbeek en Drimmelen dienen in te blijven zetten op het verkrijgen van voldoende (harde) woningbouwcapaciteit in plannen op zowel de korte (5-jaar) als middellange (10-jaar) termijn.

3. Aandeel appartementen

Gemeenten met (te) veel appartementen (vooral Breda, Geertruidenberg en Oisterwijk) doen er verstandig aan het type te bouwen woningen aan te passen daar waar dat mogelijk is. Daarnaast in bestemmingsplannen zo veel mogelijk ruimte te laten voor wat betreft het type te bouwen woningen om flexibel in te spelen op de actuele vraag.

4. Stimuleringsmaatregelen goedkope koop

De regio gaat zich de komende 2 jaar inzetten om tenminste haar taakstelling voor de basis-opgave te gaan halen.

5. Stimuleringsmaatregelen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

De regio gaat zich richten op de realisatie van de aangemelde projecten in kader van de stimuleringsregeling CPO.

6. Regionale woonvisie

Om een gezonde woonvoorraad op de lange termijn te garanderen is een goed beeld van de gewenste woonvoorraad noodzakelijk. Met nieuwbouw- sloop- en herstructureringsplannen kan op een toekomstig gewenste samenstelling van de woonvoorraad worden ingespeeld. Een regionale woonvisie kan daarbij behulpzaam zijn.

7.3. Afspraken

1. Woningbouwprogramma

Het regionale woningbouwprogramma zoals is opgenomen in de tabel “Afspraken regionaal woningbouwprogramma 2009 t/m 2019” in hoofdstuk 6 is uitgangspunt voor de gemeentelijke programmering van de woningbouw.

2. Woningbouwafspraken

Binnen de stedelijke regio kunnen de gemeenten onderling hun woningbouwprogramma's uitwisselen. In de regio informeren de partners elkaar over de ontwikkeling en realisatie van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

Afspraak subregio Breda

PM

Op 17 december 2009 is overleg geweest met de BOEL-gemeenten en de provincie. Dit heeft voorsnog niet geleid tot een gezamenlijk gedragen afspraak over het woningbouwprogramma.

Afspraak subregio Tilburg

Na overleg binnen het woningmarktgebied van Tilburg en omgeving is het programma voor Dongen en Goirle opgehoogd (tot resp. 1.350 en 1.450 woningen) en in Tilburg verlaagd als onderdeel van subregionale afspraken. Er is een vrijheid van invulling van “het meerdere”, mits dit (i.o.m. Tilburg) gericht is op doelgroepen die nu nog vaak onvoldoende bediend worden. Hiermee wordt bedoeld lokale en/of regionale (her)starters uit diverse leeftijdsklassen met een beneden-modaal inkomen en doelgroepen met een bepaalde vorm van woon-zorgbehoefte.

3. Afspraak pilotgemeenten

Afspraak Oisterwijk

De gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkeling van de pilotlocaties overeenkomstig het einddocument netto circa 1.500 woningen zal opleveren. Deze theoretische woningbouwcapaciteit in de periode 2010-2020 van 1.500 woningen (netto toevoeging aan de voorraad) wordt niet betwist. Dit aantal komt voort uit de afspraken die de gemeente Oisterwijk heeft gemaakt met de provincie ‘Noord-Brabant’ in het kader van de pilot ‘bouwen binnen strakke contouren’. De gemeente Oisterwijk verwacht echter dat – als gevolg van planuitval en planaanpassing (kwalitatief) – tot 2020 rond de 1.350 woningen (netto toevoeging aan de voorraad) gerealiseerd worden op deze ‘pilotlocaties’. Het gemeentebestuur van Oisterwijk behoudt zich het recht voor om te schuiven met plannen om in de tweede 5-jaarsperiode toch op (netto) 1.500 woningen uit te komen. De volgende aanvullende afspraak is gemaakt:

- a) Wijziging in plancapaciteit mag – tot het maximum van 1.500 – gedurende de eerste vijf jaarsperiode uitsluitend worden ingezet voor zogeheten ‘pilotlocaties’ (schuiven tussen ‘pilotlocaties’);
- b) Wijziging in plancapaciteit mag – tot het maximum van 1.500 – gedurende de tweede vijf jaarsperiode ook ingezet worden voor andere locaties binnen het bestaande stedelijk gebied.
- c) Van het hogere bouwprogramma van Oisterwijk zijn tenminste 200 woningen (i.o.m. Tilburg) gericht op doelgroepen die nu nog vaak onvoldoende bediend worden (lokale en/of regionale (her)starters uit diverse leeftijdsklassen met een beneden-modaal inkomen en doelgroepen met een bepaalde vorm van woon-zorgbehoefte).

Geertruidenberg

PM

Op 13 januari 2010 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie over de afspraken in kader van de pilot bouwen binnen strakke contouren en de realisatie van het hieraan gekoppelde woningbouwprogramma. De gemeente heeft aangegeven de woningbouwvoortgang tussentijds te evalueren en – indien daar reden voor is – de uitvoering van het woningbouw-

programma te temporiseren. Vooralsnog ziet zij geen reden om terug te gaan in het afgesproken programma.

4. **Regionale planningssystematiek**

De regio stemt in met de regionale planningssystematiek, waarbij voor de korte termijn (5-jaarsperiode) gemeenten zich richten op het verkrijgen van 130% harde plancapaciteit. Voor de middellange termijn (10-jaarsperiode) richten gemeenten zich op een toevoeging aan de woningvoorraad welke aansluit op de provinciale woningbehoefteprognose.

5. **Kwaliteitsafspraken woningbouw**

In 2010 worden kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt met als doel de mismatch tussen vraag en aanbod te verkleinen.

6. **Regionale ambitie inbreiding**

In 2010 maakt de regio afspraken het aandeel van het programma dat gerealiseerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied.

7. **Woningbouw na 2020**

In 2010 wordt door de regio in beeld gebracht welke strategische locaties in de regio in ontwikkeling kunnen komen na 2020. Dit tevens inzicht in voor welke locaties er na 2020 waarschijnlijk geen programma is.

8. **Prijsklassen woningnieuwbouw 2010**

De regio handhaaft voor 2010 (koop)prijsmaxima voor de financieringscategorieën "goedkoop" en "middelduur" de maxima van respectievelijk € 175.000 en € 275.000. In 2010 wordt tevens bekeken of de systematiek van de goedkope koop nog actueel is.

100

100

100