

Voortgangsrapportage woningbouw

over de periode 1 januari 2015 tot 1 juli 2015

Inleiding

In 2010 is het Ontwikkelingsprogramma Uden bouwt! voor de periode 2010 tot en met 2014 door het college vastgesteld. Inmiddels is deze programmaperiode afgelopen en is het woningbouwprogramma geactualiseerd. Op 9 juli 2015 heeft de raad ingestemd met het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015 tot en met 2019.

Tot 1 januari 2015 rapporteerden we, middels de 'Voortgangsrapportage Uden bouwt!', halfjaarlijks over de voortgang van zowel woningbouwprojecten, voorzieningen en bedrijven(terreinen). Inmiddels rapporteren we via de begroting, jaarrekening en (tussentijdse) actualisatie van het grondbedrijf (MJP) over de voortgang van de voorzieningen en bedrijven.

Over de voortgang van het woningbouwprogramma rapporteren we halfjaarlijks (stand per 30 juni en per 31 december) via de voortgangsrapportage, waarbij we de financiële verantwoording verwerken in de jaarrekening en de actualisatie van het grondbedrijf (MJP).

In voorliggende voortgangsrapportage brengen we de ontwikkelingen met betrekking tot het woningbouwprogramma over de periode 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 in beeld. De voortgangsrapportage bestaat uit de ontwikkelingen op project- en locatieniveau (voorliggende tekst) en de ontwikkelingen op gemeentelijk en op kernniveau weergegeven in verschillende factsheets (grafieken).

In de factsheets brengen we de plancapaciteitsprognose (koop en huur (op gemeenteniveau ook zorg)), de prognose start bouw en het feitelijk aantal in aanbouw genomen woningen in beeld.

Woningbouw algemeen

In de eerste helft van 2015 hebben we het Woningmarktonderzoek Uden afgerond. Met het Woningmarktonderzoek hebben we op gemeente- en kernniveau in beeld wat de huidige situatie is, welke trends en ontwikkelingen we onderscheiden (bevolking, huishoudens en woningvoorraad) en wat de huidige woonwensen zijn.

Op basis van het Woningmarktonderzoek, de Provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose en de verschillende bewonersgesprekken hebben we het woningbouwprogramma geactualiseerd.

Het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015 borduurt enerzijds voort op het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! 2010-2014 en vormt anderzijds het programmatische afwegingskader voor nieuwe initiatieven/projecten. Het college draagt zorg voor het vullen van én de prioritering binnen het Woningbouwprogramma en informeert hierover (half)jaarlijks de raad.

Het (prille) herstel dat in 2014 zichtbaar werd, heeft zich in de eerste helft van 2015 verder ontwikkeld en vertaalt zich in een behoorlijk sterke stijging van het aantal in aanbouw genomen woningen. Naast de sterke stijging van het aantal in aanbouw genomen woningen, zien we ook een stijging in het aantal opties en reserveringen van bouw kavels.

In de eerste helft van 2015 zijn er vanuit lopende projecten 79 (Velmolen-Oost (26), Spechtenlaan (6), Mr. Van Coothstraat (27) (Orgellaan (20)) woningen in aanbouw genomen. Middels het reguliere

bouwvergunningentraject zijn daarnaast 2 woningen in aanbouw genomen. Hiermee zijn in 2015 81 woningen/wooneenheden in aanbouw genomen. Ter vergelijking: in 2014 zijn in totaal 75 woningen in aanbouw genomen.

De verwachting is dat we in 2015 ca. 160 woningen in aanbouw gaan nemen.

Ontwikkelingen per locatie

Het herstel van de woningmarkt is naast het aantal in aanbouw genomen woningen, zichtbaar in de ontwikkelingen met betrekking tot de verschillende ontwikkellocaties. Hierna gaan we per locatie in op de ontwikkelingen in het afgelopen half jaar.

Velmolen-Oost blijft volop in beweging. Op de locatie Velmolen-Zicht zijn in de eerste helft van 2015 16 woningen in aanbouw genomen. Daarnaast heeft het college, medio juni 2015, de 'Partiële herziening Velmolen Zicht' en de 'Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen-Oost fase 1, locatie Muntmeester' vastgesteld. Middels deze partiële herzieningen realiseren we een gedifferentieerder programma dat beter aansluit op de vraag (22 twee-onder-een-kapwoningen en 21 rijwoningen). Eind juli/begin augustus zijn deze herzieningen onherroepelijk geworden. Start bouw staat gepland voor 2^{de} helft 2015.

In maart 2015 heeft het college het uitwerkingsplan 'Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen-Oost fase 1, locatie Mottoen' vastgesteld. We verwachten dat hiermee de CPO-vereniging Zuiderpark in de tweede helft 2015 zal starten met de bouw van 22 woningen.

Met betrekking tot de locatie Thaler-Pattagon is in de eerste helft van 2015 een realisatieovereenkomst getekend, met daarin de uitgangspunten van de ontwikkeling. De ruimtelijke procedure start na de zomervakantie, waarmee we verwachten dat start bouw in de eerste helft van 2016 kan plaatsvinden.

In de eerste helft van 2015 zijn we begonnen met het ontwikkelen van de derde en daarmee laatste fase van Velmolen-Oost (Velmolen-Oost, fase 3). Deze fase beslaat het gebied Morgenweg, Boekelsedijk, Lippstadtsingel en oostelijk deel van de Muntmeester. Binnen deze fase realiseren we projectmatig 57 woningen (25 koop en 32 huur), 34 huurwoningen (Area, tijdelijke wonen) en ongeveer 48 woningen/kavels met zeggenschap voor toekomstige bewoners ('Voor elk wat wils'). We verwachten dat we in de eerste helft van 2016 hiervoor het bestemmingsplan vast kunnen stellen, waarnaar in de tweede helft van 2016 de eerste woningen in aanbouw worden genomen.

Op de ontwikkellocatie Hoenderbos III zijn in de eerste helft van 2015 6 rijwoningen in aanbouw genomen. Met betrekking tot de realisatie van de laatste 8 rijwoningen dient nog een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. We verwachten dat de Raad medio 2016 het bestemmingsplan kan vaststellen, waarmee de laatste woningen op deze ontwikkellocatie eind 2016/begin 2017 in aanbouw worden genomen.

Met betrekking tot Park Maashorst zijn in de eerste helft van 2015 twee reserveringsovereenkomsten in voorbereiding. Deze reserveringsovereenkomsten hebben betrekking op de bouw van 3 2-onder-1-kapwoningen, 2 3-onder-1-kapwoningen, 1 4-onder-1-kapwoning en twee vrijstaande woningen. We verwachten dat in de 2^{de} helft van 2015 deze reserveringsovereenkomsten getekend worden. Hiermee zetten we naast de reguliere kavelverkoop in op een samenwerking met partners om ontwikkelingsvoorbeelden uit te werken en te verkopen. We verwachten dat eind 2015/begin 2016 de eerste woning(en) in aanbouw genomen worden.

In april 2015 is een flexibel bestemmingsplan met betrekking tot de ontwikkellocatie Volkel-West II vastgesteld. Hiermee kunnen op deze locatie maximaal 20 woningen gerealiseerd worden. Inmiddels is men gestart met het bouwrijp maken van de locatie. We verwachten dat in de tweede helft van 2015 13 woningen in aanbouw worden genomen.

De locatie Spechtenlaan is in de eerste helft van 2015 volop in beweging. Zo zijn de 6 (in 2014) verstrekte opties omgezet in verkopen en is de bouw van 2 3-onder-1-kapwoningen gestart. Daarnaast hebben we in het begin van 2015 een drietal dorpsgesprekken gevoerd. Vanuit deze dorpsgesprekken is de vraag naar nieuwbouw huurwoningen naar voren gekomen. Naar aanleiding van dit signaal is Area aan de slag gegaan met een groep potentiële 'nieuwe' huurders. We verwachten dat eind 2015 de plannen zover gereed zijn, dat de ruimtelijke procedures om nieuwe huurwoningen te realiseren, kunnen worden doorlopen.

Op de ontwikkellocatie Retraitehuis en omgeving zijn begin juli 20 bouwkvavels in de verkoop gegaan en is men gestart met het bouwrijp maken van de deelgebieden 2 en 5 (20 koopwoningen (kvavels, deelgebied 5), 18 rijwoningen (huur) en 24 appartementen (huur) (deelgebied 2)). We verwachten dat de eind 2015 zowel de 18 rijwoningen als de 24 appartementen in aanbouw worden genomen. Met betrekking tot deelgebied 4 zijn we programmatisch tot overeenstemming gekomen om het programma van dit deelgebied (72 huurappartementen) te wijzigen naar een meer gedifferentieerd programma (27 appartementen (huur) en 40 rijwoningen (huur)).

In februari 2015 is het bestemmingsplan Nieuw Hoeven (Maatsestraat) door de raad vastgesteld. Middels dit bestemmingsplan kunnen op deze locatie circa 70 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Waarvan circa 50-55 hoek- en rijwoningen, ongeveer 6 2-onder-1-kapwoningen en circa 8 vrijstaande woningen/patio's (voorheen 38 grondgebonden woningen en 60 appartementen). Na de zomer is gestart met het bouwrijp maken van de locatie. We verwachten dat in de tweede helft van 2015 men start met de bouw van ca. 30 woningen.

In het voorjaar van 2015 is aan de Orgellaan de bouw gestart van een maatschappelijke (zorg)functie met een capaciteit van 20 beschermde wooneenheden. Deze ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan. Op deze locatie worden naast de 20 wooneenheden eveneens een nader te bepalen aantal grondgebonden woningen (ca. 8 grondgebonden woningen) gerealiseerd. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Met betrekking tot de locatie Oude Maasstraat 18 hebben we overeenstemming bereikt om op deze locatie 2 (patio)bungalows te realiseren. In de 2^{de} helft van 2015 sluiten we de koop-realisatieovereenkomst.

In de eerste helft 2015 is men op de ontwikkellocatie van Coothplein gestart met de bouw van winkels (waaronder een supermarkt) en 27 huurappartementen. De verwachting is dat de woningen eind 2016 in gebruik worden genomen.

De ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk (MuzeRijk) is medio 2015 afgerond. In april 2015 zijn de 48 (huur)appartementen op de ontwikkellocatie opgeleverd.

Actualisatie woningbouwprogramma

Zoals hiervoor is aangegeven is begin juli 2015 het Woningbouwprogramma geactualiseerd. Uit het Woningbouwprogramma blijkt dat de gemeente Uden nog een behoorlijke woningbouwopgave heeft. Zowel in het koop als huursegment dient plancapaciteit te worden toegevoegd. Op basis van het door

de Raad vastgestelde afwegingskader 'Werkwijze prioritering woningbouwlocatie' draagt het college zorg voor het vullen van het woningbouwprogramma. Aan de hand van het afwegingskader stellen we het programma (halfjaarlijks bij).

In het najaar van 2015 zijn circa 45 initiatieven conform de 'Werkwijze prioritering woningbouwlocaties' beoordeeld (waarvan ongeveer 20 in Uden, 20 in Volkel en 5 in Odiliapeel). Het betreft zowel kleine als grote(re) ontwikkelingen. Op basis van dit afwegingskader voegen we 29 locaties toe aan het woningbouwprogramma, verdeelt over de drie kernen. Deze toevoeging leidt tot een toevoeging van ongeveer 200 woningen (potentiële capaciteit), waarvan circa de helft bestaat uit huurwoningen.

In de kern Uden voegen we hiermee ca. 140 woningen (potentiële capaciteit) toe (verhouding huur:koop ca. 70%:30%). In Volkel voegen we ca. 50 woningen toe (verhouding huur:koop ca. 20%:80%). In Odiliapeel voegen we ca. 10 woningen aan het programma toe met een verhouding huur:koop van ca. 40%:60%.

Met betrekking tot de verschillende kleine ontwikkelingen (locaties) gaan we werken met veegplannen en een standaard methode ten behoeve van het kostenverhaal. Een veegplan is een bestemmingsplan, waarin we ruimtelijke ontwikkelingen van verschillende (kleine) initiatiefnemers bundelen. Hierdoor wordt voor verschillende gewenste ontwikkelingen één procedure doorlopen. Dit zorgt voor een efficiëntere, kostenbesparende en snellere manier van het afhandelen van initiatieven tot ruimtelijke ontwikkeling.

In de bijgevoegde factsheets (zie bijlage 2a, 2b, 2c en 2d) zetten we de stand van zaken per 1 juli 2015 uiteen. Daarnaast brengen we de programmatische verschuiving (per 1 november 2015) in beeld als gevolg van de nieuwe programmatische toevoegingen. Daarmee maken we naast de programmatische verschuiving eveneens de programmatische ruimte inzichtelijk.

Extra bouwopgave sociale huurwoningen

Als gevolg van de huidige grote vluchtelingenstroom naar ons land, verwachten we dat het aantal te huisvesten vergunninghouders (statushouders) de komende jaren fors zal toenemen. We anticiperen hier onder ander op door de productie van sociale huurwoningen te versnellen. Met de versnelling zorgen we ervoor dat de reguliere sociale huurmarkt niet belast wordt met deze verwachte extra huisvestingsopgave.

Op basis van de huidige informatie verwachten we dat de totale taakstelling 2016 ongeveer uit zal komen op 95 vergunninghouders, waarmee we op een extra (versnelde) bouwopgave van 40 sociale huurwoningen uitkomen. Voor 2016 en 2017 gaan we voor de extra bouwopgave uit van de realisatie van minimaal 40 sociale huurwoningen per jaar.

De te realiseren woningen zijn niet uitsluitend of exclusief voor vergunninghouders bestemd. Door het woningaanbod uit te breiden, ontstaan er meer kansen in de totale huurwoningvoorraad om vergunninghouders te huisvesten. In de bijgevoegde factsheets is de extra (versnelde) bouwopgave eveneens in beeld gebracht.

Financiën

De financiële vertaling van het ontwikkelingsprogramma geven we in de documenten die we in de plannings- en controlecycclus opstellen. Deze documenten (begroting, jaarrekening, MJP) worden separaat aangeboden.

Bijlagen:

1. Factsheets (2a, 2b, 2c en 2d);