

Woningbouwprogramma Vught 2019-2028



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Woningbouwprogramma en doorkijk	3
3	Woningbouwprogramma Vught 2019-2028	5
4	Herijking Woonvisie	8
5	Kaders	11
6	Bijlagen	14

1 Inleiding

Voor u ligt het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028. Hierin leest u in hoeverre woningbouwplannen zijn gerealiseerd en wat de nieuwe planning is voor de komende periode. Het is een dynamisch document. Dit komt omdat in de huidige markt plannen nogal eens worden aangepast, gelet op de haalbaarheid en fasering van ontwikkelingen. Zo moet ook dit programma worden gelezen. Dit nieuwe woningbouwprogramma vervangt het programma uit 2016. De Woonvisie 2016 is nog steeds van kracht. In hoofdstuk 4 van dit woningbouwprogramma herijken we de Woonvisie.

Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij gaan we onder andere in op de verschillende planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen.

*Woningbouwprogramma 2019-2021**

De huidige coalitie wil meer doorstroming realiseren in de Vughtse woningmarkt. Hiervoor wil het college bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uitgaan van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur, duur). In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we een overzicht van:

1. plannen die invulling geven aan de 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode
2. plannen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode.

*De huidige bestuursperiode loopt van 2018-2021 (terwijl het woningbouwprogramma over de periode 2019-2028 gaat). Dit woningbouwprogramma neemt alle plannen mee waarover het college in de huidige bestuursperiode een principebesluit heeft genomen of neemt.

Doorkijk 2021 tot 2028

In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we een doorkijk tot 2028 van alle plannen en mogelijke bouwlocaties (hierna: plannen) die bij de gemeente bekend zijn maar waar nog geen besluit over is genomen. Let wel: dit is dus geen programma maar een doorkijk naar mogelijke plannen.

Gerealiseerde projecten

In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we weer welke plannen in het programma van 2016 opgenomen zijn en nu niet meer terugkomen in het nieuwe programma, omdat deze al gerealiseerd zijn.

2 Woningbouwprogramma en doorkijk

We presenteren in dit rapport een programma (korte termijn, 2019-2021) en een doorkijk (lange termijn, 2021-2028). Dit heeft verschillende redenen. Allereerst loopt tijdens de totstandkoming van dit woningbouwprogramma een bestuurlijk traject met de regiogemeenten. Met elkaar willen we komen tot werkafspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Dit is een nieuwe manier voor het invullen van de regionale woningbouwopgave. Voorheen was in dit proces de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose leidend (meer informatie hierover in hoofdstuk 5). De momenteel nog niet afgeronde werkafspraken zijn van invloed op het Vughtse woningbouwprogramma.

Daarnaast is er sprake van een verkorte bestuursperiode vanwege de herindeling met de gemeente Haaren. De afspraak in het coalitieakkoord over de gewenste 40-40-20 verdeling gaan we met dit programma realiseren. Daarmee voldoen we aan de bestuurlijke opgave. Door te werken met een doorkijk kunnen de ambities van het nieuwe college na de herindeling vertaald worden naar een nieuw woningbouwprogramma. Dan worden ook de geraamde woningbouwaantallen van de kern Helvoirt toegevoegd.

3 Woningbouwprogramma Vught 2019-2028

In dit hoofdstuk vindt u de plannen en de cijfers.

In elk overzicht geven we (indien mogelijk) per plan aan:

Capaciteit

- Het aantal geplande woningen.

Status van het plan

- Hard plan: er is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan.
- Principeakkoord (PA): er is sprake van een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders.
- Zacht plan: er is sprake van een aanvraag, toetsing vindt nog plaats.

Typering van het plan

- Actief: de gemeente heeft de gronden in eigendom.
- Facilitair: de locatie is van een derde, of wordt door de gemeente in eigendom overgedragen aan een derde en de gemeente faciliteert een ontwikkelaar of bouwer om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Woningbouwprogramma 2019-2021

Plannen die invulling geven aan een 40-40-20 verdeling in huidige bestuursperiode

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Type woningen</i>	<i>Status</i>	<i>Typering</i>
Molenvén	14	14 duur	PA	Actief
Rozenoord	35	35 middelduur	PA	Actief
Kernfase 2 Cromvoirt	13	4 betaalbaar, 9 duur	PA	Facilitair
De Baarzen	50	55 betaalbaar, 24 middelduur, 6 duur	Hard	Actief
Vught Centrum Zuid - De Wieken I	35		PA	Actief/facilitair

Toelichting

De nieuwe coalitie wil meer doorstroming in de Vughtse woningmarkt realiseren. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen gaat het college daarom in beginsel uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur en duur).

De prijscategorieën betaalbaar, middelduur en duur worden als volgt gedefinieerd*:

	Betaalbaar	Middelduur	Duur
Koopwoningen	maximaal € 250.000,- v.o.n.	€ 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n.	vanaf € 400.001,- v.o.n.
Huurwoningen	maximaal € 720,42 p.m.	€ 720,43,- t/m € 1.000,- p.m.	vanaf € 1.001,- p.m.

De prijscategorieën voor koopwoningen staan in het raadsbesluit van 9 mei 2018. Daarin is een aanpassing opgenomen voor de woningprijscategorieën Isabellaveld en overige projecten in het actuele woningbouwprogramma. Een betaalbare huurwoning is een woning waarvan de huur (het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening van de huurtoeslag) lager is dan de liberalisatiegrens, als bepaald in de circulaire van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (MG-circulaire). Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de bedragen zoals opgenomen in de Wet op de huurtoeslag en genoemde MG circulaire. De huurwoningen met de definitie middelduur, hebben een huurprijs tussen de € 720,43,- euro en 1.000,- euro per maand, exclusief servicekosten, en een jaarlijkse begrenzing van de huurprijsindexering van maximaal de consumentenprijsindex (CPI).

Bij de 40-40-20 verdeling gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- A. Het betreft nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen.
- B. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige college. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten. Hiermee wordt bijvoorbeeld de Grote Zeeheldenbuurt niet meegerekend tot de 40-40-20 verdeling, waarin veel betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. Maar ook het Centrum Plan Oost (CPO), waar veel dure woningen gerealiseerd worden, wordt niet meegenomen in de 40-40-20 verdeling. Dit, terwijl de bouwactiviteiten van deze projecten wel in de huidige bestuursperiode worden gestart en in ieder geval het project Grote Zeeheldenbuurt binnen de bestuursperiode wordt opgeleverd.
- C. Er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren.

Plannen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode

Naast de plannen die invulling geven aan de 40-40-20 verdeling, verwachten we in deze bestuursperiode ook plannen op te leveren, waarbij de besluitvorming al eerder heeft plaatsgevonden:

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Status</i>	<i>Typering</i>
Stadhouderspark fase 1	79	Hard	Actief/Facilitair
Stadhouderspark fase 2 Isabellaveld fase 1	53	Hard	Actief/Facilitair
Stadhouderspark fase 3: Klaassen	32	Hard	Actief/Facilitair
Grote Zeeheldenbuurt	153	Hard	Actief/Facilitair
De Braacken	35	Hard	Facilitair
Bibliotheek	8	Hard	Facilitair
Van Rijkevorselstraat	4	Hard	Actief/Facilitair
Merpatistraat Vughterstede	36	Hard	Facilitair
Schoonveld	20	Hard	Actief/Facilitair
De Koepel	30	Hard	Actief/Facilitair
Irenelaan	17	Hard	Actief/Facilitair
Ruimte voor Ruimte Zuid	43	Hard	Facilitair
TOTAAL	510		

Doorkijk 2021 tot 2028

Het volgende overzicht is een doorkijk tot 2028 van alle plannen en mogelijke bouwlocaties die bij de gemeente bekend zijn:

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Status van het plan</i>
Martinilaan 2 – 4	14	Zacht
Centrumplan Oost	88	Hard
Laagstraat/Mariëllaschool	33	Zacht
Zusters JMJ	100	Hard
Isabellakazerne	109	Hard
Wolfkamersweg	45	Zacht
Achterstraat/Hoeksestraat Cromvoirt	PM	Zacht
Eikenheuvel	PM	Zacht
Voorburg	PM	Zacht
Vijverbos/Hoevensestraat	PM	Zacht
Martinilaan/Theresialaan	PM	Zacht
Enexis	PM	Zacht
Laagstraat e.o.	PM	Zacht
Cromvoirt bp buitengebied	PM	Zacht
Spoorontwikkelingen	PM	Zacht
Roucouleur	PM	Zacht
Isabellaveld fase 2	66	Hard
De Wieken II	32	Zacht
Martinilaan, locatie achter Martinihal	7	Zacht
Externe ontwikkelingen incidenteel	100	Hard/zacht

Gerealiseerde projecten

In het volgende overzicht staan plannen die in het Woningbouwprogramma van 2016 waren opgenomen en nu niet meer terugkomen in dit programma omdat deze al gerealiseerd zijn.

<i>Gerealiseerde projecten</i>
Van Voorst tot Voorst
Reeburg mavo
Stadhouderspark Fase 3: Muskens
Taalstraat Denissen
Kleine Zeeheldenbuurt Fase 3
Mariaoord / Park Glorieux
't Paleisje
Blijendijk
Taalstraat-Torenstraat
Elzenburg

4 Herijking Woonvisie

Doelgroepen en doorstroming Vughtse woningmarkt

Met ons woonbeleid richten wij ons vooral op de doelgroepen starters en senioren. In dit hoofdstuk geven we weer wat we doen om deze doelgroepen te bereiken en hoe we de doorstroming in de Vughtse woningmarkt kunnen stimuleren.

Starters

In de Woonvisie 2016 zijn starters als volgt gedefinieerd: huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden. Gelet op de actuele woningmarktsituatie in Vught willen we deze definitie verruimen met jongere huishoudens die voor de eerste maal zelfstandig huren en een overstap willen maken naar een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning.

Binnen deze collegeperiode zet het college zich in om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de Vughtse bevolking en vooral de starters te vergroten. We willen deze ambitie realiseren door:

1. Doorstroming te bevorderen en het aanbod vergroten
Aan de ene kant is de realisatie van betaalbare woningen in de huidige Vughtse woningmarkt en met de financiële Vughtse uitdagingen een lastige opgave. Aan de andere kant zien we bij de Vughtse sociale (huur)voorraad, dat er voor een deel van de huishoudens sprake is van 'scheefwonen' (mensen die gezien hun inkomen relatief te goedkoop wonen). Deze groep willen we aansporen/verleiden door te stromen naar een andere, beter passende (duurdere) woning. Hierdoor komen er meer betaalbare woningen vrij (sociale huurwoningen). De toegang voor starters tot de betaalbare voorraad wordt hiermee vergroot.
2. De 40-40-20 verdeling
Met de 40-40-20 verdeling realiseren we een groter aanbod van betaalbare woningen en een geschikt aanbod voor de doorstroming. De plannen Schuurmans, De Baarzen, Rozenoord en De Wieken I realiseren woningen in het betaalbare en middeldure segment die daarmee geschikt zijn voor starters. Daarnaast brengen deze nieuwbouwprojecten een doorstroming op gang waarmee bestaande betaalbare woningen voor starters op de Vughtse markt vrijkomen.
We zijn er ons van bewust dat er een verband is tussen de prijs en kwaliteit van de te realiseren woningen. Het ontwikkelen van meer betaalbare woningen binnen het programma zal enerzijds consequenties hebben voor de grondopbrengsten en anderzijds voor de te realiseren woningtypes (meer appartementen).
3. Objectieve toewijzing bij de verkoop van woningen
We eisen een objectieve toewijzing (onafhankelijk loten) bij de verkoop van woningen waarmee we de beoogde doelgroep bereiken. Ook stellen we als randvoorwaarde dat bij de verkoop van woningen het aanbieden van een meerpakket mogelijk is, maar dit niet mag gelden als gunningscriterium voor woningtoewijzing.

Andere aandachtspunten

1. Woonlasten

We realiseren ons dat de toegankelijkheid van de sociale koopmarkt vooral een hypotheecair probleem is. Woonlasten van een betaalbare koopwoning steken met de huidige rentestand zeer gunstig af tegen de huurprijzen van vergelijkbare huurwoningen. Maar vanwege de aangescherpte hypotheekvoorwaarden is het verkrijgen van een lening voor sommige groepen (bijvoorbeeld ZZP'ers) aanzienlijk moeilijker geworden.

2. Samenwerking met Woonwijze

Voor het realiseren van de doorstroming en daarmee het beschikbaar krijgen van betaalbare huurwoningen voor de juiste (passende) doelgroep is het zaak om goed samen te werken met woningcorporatie Woonwijze. Gedwongen verhuizingen zijn niet aan de orde, maar Woonwijze kan haar huurders stimuleren om door te verhuizen naar een beter passende woning. Landelijk zijn er voorbeelden waarin ingezet wordt op het verminderen van 'scheefwonen' (zie hieronder in het kader). We gaan in gesprek met Woonwijze om hier afspraken over te maken.

Huisvestingsverordening met eventueel het opnemen van een experimenteerregeling

Het college wil de mogelijkheden van een huisvestingsverordening onderzoeken. Op basis hiervan kan het college een experimenteerregeling opnemen. Bij de toewijzing van een nieuwbouwproject met sociale huurwoningen kan het college het zogenaamde experimentenartikel inzetten om woningzoekenden uit Vught voorrang te geven boven overige woningzoekenden.

3. Inkomensvoorwaarden en antispeculatiebeding

Om ervoor te zorgen dat vooral de betaalbare koopwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen, stellen we een inkomensgrens vast voor de kopers van nieuwe betaalbare koopwoningen. Dit is een vergelijkbaar principe als bij de sociale huurwoningen, waarvoor in het kader van passend toewijzen ook een inkomensgrens geldt. In de overeenkomsten met de ontwikkelaars leggen we een verplichte inkomenstoets en het hanteren van een antispeculatiebeding vast. Dit laatste om te voorkomen dat betaalbare woningen worden doorverkocht tegen veel hogere prijzen, waardoor ze voor de beoogde doelgroep verloren gaan. Uiteraard bewegen we ons binnen de grenzen van de wettelijke kaders.

4. Voorrangsregeling voor Vughtenaren

We zien dat bij nieuwbouwprojecten binnen onze gemeentegrenzen mensen uit de regio of daarbuiten zich inschrijven in Vught. Hiermee missen we het beoogde doorstromingseffect binnen de Vughtse betaalbare woningmarkt. We gaan binnen de wettelijke kaders ontwikkelaars vragen om de betaalbare woningen in eerste instantie beschikbaar te stellen aan Vughtse woningzoekenden. Wel beperkt de Europese regelgeving de mogelijkheden hiertoe.

Toelichting:

Op basis van Europese grondrechten (Europees Verdrag voor de rechten van de mens) en de Huisvestingswet is het niet toegestaan om woningen met voorrang te verkopen aan bepaalde doelgroepen. Het is een grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, zich binnen dat grondgebied vrijelijk kan verplaatsen en vrijelijk zijn verblijfplaats kan kiezen. Deze grondrechten mogen zo min mogelijk beperkt worden. Daarom mogen er geen aanvullende eisen gesteld worden bij de verkoop van woningen of verhuur van vrije sectorhuurwoningen.

De ontwikkelaar is vrij om de woningen naar eigen inzicht te verkopen/verhuren. Vaak richten ontwikkelaars de verkoop in eerste instantie op Vughtse inwoners, bijvoorbeeld door het organiseren van een plaatselijke verkoopbijeenkomst of het adverteren in het Klaverblad.

5. Duurzaam betaalbare koopwoningen

We willen komen tot duurzaam betaalbare koopwoningen. Niet alleen voor de eerste, maar ook voor de volgende kopers. Daarom starten we pilots waarin we instrumenten uitproberen om dit mogelijk te maken, zoals vormen van maatschappelijk gebonden eigendom, erfpachtconstructies of kettingbedingen.

Senioren

In de Woonvisie 2016 zijn senioren als volgt gedefinieerd: huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd. Gelet op de actuele woningmarktsituatie in Vught scharen wij alle inwoners van Vught met een specifieke verhuisbehoefte op het gebied van aangepast, veilig of comfortabel wonen en waarbij leeftijd een rol speelt, onder deze doelgroep. Hier valt geen nadrukkelijke ondergrens qua leeftijd aan te koppelen. Wel is het zo dat in het STEC rapport Ouderenhuisvesting in Vught bij de behoefteraming 65+ huishoudens als uitgangspunt worden gehanteerd.

De (moderne) doelgroep senioren is daarnaast niet één, homogene doelgroep en is uit te splitsen in diverse subdoelgroepen met ieder weer een aparte woonbehoefte in woningtypologie en prijscategorie.

De plannen De Baarzen, Rozenoord en De Wieken I realiseren woningen die geschikt kunnen zijn voor senioren. Hier worden onder andere nultreden woningen in het middeldure segment gerealiseerd, gelegen bij voorzieningen al dan niet in het centrum. Hiermee kunnen we de piek van behoefte aan voor senioren geschikte woningen opvangen. Het gaat hierbij om een tijdelijke piek en op termijn zijn deze woningen ook voor andere doelgroepen geschikt.

Aanbieden van een verhuisregeling

Om voor senioren nog meer geschikte woningen in de bestaande Vughtse markt te benutten onderzoeken we de mogelijkheden om te komen tot een verhuisregeling, in samenwerking met woningcorporatie Woonwijze. Dit naar voorbeeld van de gemeente Haarlem:

Senioren die een sociale huurwoning met een trap huren met een jaarinkomen lager dan € 37.000,- kunnen gebruik maken van de regeling. De senioren krijgen voorrang op een gelijkvloerse sociale huurwoning. De regeling kent een verhuisvergoeding van €1.000. En is de nieuwe woning daadwerkelijk duurder, dan kan de bewoner de bestaande huurprijs meenemen. De regeling heeft in 2018 geleid tot een doorstroming van 25 verhuizingen.

Woningbouwplan locatie Vijverbosweg/Hoevensestraat

We starten een onderzoek naar de mogelijkheden om een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/Hoevensestraat te realiseren. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaat neutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen (verhouding 40-40-20). Deze woonwijk wordt een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid.

Kaders

Voor dit woningbouwprogramma zijn meerdere kaders van toepassing. U vindt ze hieronder, met de bijbehorende beleidsdocumenten en een korte toelichting. Meer informatie staat in bijlage 1.

Brabantse Agenda Wonen

Brabant heeft een flinke woningbouwopgave; de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Vanuit de Brabantse Agenda Wonen geeft de provincie invulling aan het meebewegen met de veranderende woningmarkt. Door een nieuwe manier van samenwerken met gemeenten en (markt)partijen wil de provincie bijdragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningproductie. Waar in het verleden sprake was van afspraken met individuele gemeenten over woningbouwaantallen, ligt de bal nu bij de subregio's om tot regionale afstemming te komen. De nadruk komt wat de provincie betreft te liggen bij kwaliteit en diversiteit en niet bij kwantiteit. Inbreidings- en transformatiekansen verdienen hierbij prioriteit.

Wonen in regionaal perspectief Noordoost Brabant West

In het regionaal perspectief wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we afstemmen als regio. Het is een groeimodel waarmee we de regionale samenwerking stap voor stap versterken, en afspraken maken over het delen van kennis en informatie. Het versterken van de samenwerking start met het samenvoegen van de subregionale PoHo As50 en 's-Hertogenbosch e.o. tot één regionaal PoHo wonen. Ook wordt er gewerkt aan een gezamenlijke woningmarktanalyse, wat betekent dat cijfers over vraag, aanbod en woningbouwplannen regionaal gedeeld zullen worden.

Regionale afstemming van bouwplannen

De gemeente is aan zet om met de regio tot een afstemming te komen over de aantallen nieuw te bouwen woningen. Tot eind 2017 waren de provinciale prognoses leidend. Aan de hand van deze prognose werd voor elke gemeente een woningbouwopgave vastgesteld, die ook een rol speelde bij de advisering en beoordeling van bestemmingsplannen door de provincie.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 gaf voor de gemeente Vught nog 705 te realiseren woningen aan. Op basis van de nieuwe woningbouwprognose ziet de provincie ruimte voor een toename van 200 tot 450 woningen in de periode 2017-2040 om in de Vughtse behoefte te voorzien. Vught had in 2016 nog een bouwprogramma van 1155 woningen. Daarmee is Vught de enige gemeente in de regio die met haar woningbouwprogramma aanzienlijk de door de provincie geprognoseerde behoefte overstijgt.

In hoeverre de provincie, naast de eis van de regionale afstemming, blijft toetsen aan de provinciale prognose is vooralsnog onduidelijk. Voor Vught kan dit echter consequenties hebben voor het bouwprogramma. In het regionaal perspectief, zoals dat in november 2018 is besproken, wordt aangegeven dat alle nieuwe in- en uitbreidingsplannen die de prognose overstijgen worden afgestemd in het regionale bestuurlijk overleg. Uitbreidingsplannen binnen de prognose moeten in dit regionale overleg worden gedeeld. De vraag is of andere regiogemeenten akkoord gaan met het benutten van eventueel aanwezige regionale ruimte door Vughtse woningen. Op welke wijze het afstemmen en het delen van nieuwe plannen plaatsvindt, moet nog nader worden uitgewerkt. Hierover lopen momenteel nog de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken.

Woonvisie 2016

De vastgestelde Woonvisie Vught 2016 is nog steeds van kracht. Doelstelling van deze woonvisie is: iedereen prettig laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Het is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van onze inwoners en uit de markt, passend binnen onze ambitie. Streven naar flexibiliteit is de rode draad die door deze woonvisie loopt. De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Coalitieakkoord

Het coalitieakkoord zet in op doorstroming op de Vughtse woningmarkt. Daarom gaan we bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middeldure, duur). Buiten de bestaande plannen voor sociale huurwoningen in de komende bestuursperiode, komt er geen sociale huur bij. De coalitie richt zich op doorstroming van zogenaamde 'scheefwoners' in betaalbare huurwoningen door alternatieven in de middeldure huur en betaalbare koopsector te realiseren.

Voor deze bestuursperiode noemen we de volgende te realiseren woningbouwlocaties:

- De Wieken I en II: huur- en koopwoningen en- appartementen vooral voor ouderen in het betaalbare en middeldure segment
- Rozenoord: 35 huurappartementen, vooral in het middeldure segment
- Isabellaveld: 53 huur- en koopwoningen in het betaalbare, middeldure en dure segment
- Grote Zeeheldenbuurt: sociale huurwoningen in het betaalbare segment
- De Braacken: 35 koopwoningen in het dure segment

Daarnaast kondigen we de planvoorbereiding aan voor het Theresiaveld en de omgeving van de Baarzenschool en Hertog van Brabantschool. Verder kijken we naar de mogelijkheden om in Cromvoirt nieuwe woningen voor starters en ouderen te realiseren, eventueel tegen de randen van de bebouwde kom. Ook doen we onderzoek naar de mogelijkheden voor een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/ Hoevensestraat. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaat neutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen (verhouding 40-40-20). Het wordt een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid.

Tenslotte gaat het gemeentebestuur in gesprek met Reinier van Arkel om een deel van het bestaande zorgvastgoed op korte termijn om te bouwen tot woningen/ appartementen voor bijvoorbeeld jongeren en statushouders. Ook biedt dit terrein de ruimte voor alternatieve woonvormen zoals 'tiny houses'. De ambitie is om samen op de langere termijn te komen tot een ontwikkeling van een nieuwe, inclusieve woon- zorgwijk op het landgoed Voorburg en het 'zorgpark' optimaal te integreren als volwaardige woonwijk in Vught.

Herindeling Haaren: gevolgen voor woningbouwprogramma

Op 1 januari 2021 vindt een gemeentelijke herindeling plaats van de gemeente Haaren.

De dorpen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel worden toegevoegd aan respectievelijk de gemeenten Oisterwijk, Vught, Boxtel en Tilburg. De gemeenten zien het als hun gezamenlijke verantwoordelijkheid om via een transparant en zorgvuldig proces deze herindeling tot stand te brengen. Aan de basis staat het gezamenlijk gemaakte herindelingsontwerp met informatie voor

inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere belangstellenden. Hierin staat ook dat de gemeente Vught doorstroming op de Vughtse woningmarkt wil realiseren. Het bouwplan Den Hoek in Helvoirt biedt de komende jaren ruimte om bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt van de gewijzigde gemeente Vught. Het woonklimaat in Vught, Cromvoirt en Helvoirt sluit uitstekend op elkaar aan en is van hoge kwaliteit.

De gemeente wil in haar dorpse kernen en na de samenvoeging met Helvoirt, een leefomgeving bieden waar inwoners en bezoekers zich welkom, thuis en veilig voelen.

De toevoeging van Helvoirt aan de gemeente Vught zal gevolgen hebben. De doorkijk in dit woningbouwprogramma biedt hier nog geen inzicht in. Op dit moment besteedt de werkgroep aandacht aan de gevolgen van de herindeling op de woonwensen, prognose en het woningbouwprogramma. Na de verkiezingen stelt het nieuwe bestuur een actuele versie van het woningbouwprogramma op. Hierin worden uiteraard ook de mogelijke bouwlocaties en plannen in Helvoirt opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting kaders

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen heeft de volgende actielijnen, richtinggevende principes en vervolgstappen:



Wonen in regionaal perspectief Noordoost Brabant West

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen zijn gemeenten uit verschillende (sub)regio's uitgedaagd om met een Regionaal Perspectief op Bouwen en Wonen te komen. De inzet in dit regionale perspectief moet gericht zijn op de volgende kernpunten:

Regionaal perspectief op bouwen en wonen

Kernpunten

- Vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking
- Samenwerkende gemeenten aan zet
- Voortbouwend op lopende trajecten in de regio's
- Vormvrij, maar niet vrijblijvend
- De 4 lijnen en 6 richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen als leidraad
- Gezamenlijke, actuele visie op de regionale woningmarkt
- Langetermijnperspectief, met uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn
- Regiospecifieke opgaven en prioriteiten in beeld, met ruimte voor lokaal maatwerk
- 'Wonen' inzetten om ruimtelijke kwaliteit te versterken en leegstand te verminderen
- Vernieuwde regionale afspraken over woningbouwplanning en -programmering
- Provinciale rol: 'kennis en onderzoek', richting geven, beweging stimuleren, faciliteren

Er is gekozen om, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Alle vier sluiten ze aan bij de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De vier thema's zijn sociale huursector, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Daarnaast komt er ruimte voor actuele onderwerpen en stemmen we woningbouwplannen onderling regionaal af, zodat deze geen vertraging oplopen in de ruimtelijke procedures. Zo werkt de regio samen aan een kwalitatief antwoord op de grote woningbouw opgave.

Twee keer per jaar wordt er een regionale ontwikkeldag georganiseerd. Hier worden besluiten genomen. Daarnaast is er vier keer per jaar een regionaal PoHo-wonen, waar er ruimte is voor de voorbereiding van besluitvorming en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen.

Woonvisie 2016

De Woonvisie 2016 bevat de volgende ambities en maatregelen die invloed hebben op de woningbouwprogrammering:

- We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- We werken aan de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroep en werken samen met onze woonpartners aan het stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren.

Dat vraagt om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) en met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid.

- We zetten met Woonwijze en andere woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.
- We zetten in onze wijken in op een gezonde mix van woningen en bewoners.
- We zoeken concrete locaties voor passende huisvesting voor statushouders.