

Bijlage bij “Woonvisie 2021-2025; groei met Vughtse kwaliteit” **Concept Woningbouwprogrammering**

Hoofdstuk 7 Maatregelen, instrumenten, afwegingskader, uitvoering woningbouw

In hoofdstuk 7 van de woonvisie staat het activiteitenoverzicht opgenomen. Maatregelen, instrumenten en activiteiten om samen met betrokken partners, de komende jaren aan de uitvoering van de woonvisie te werken. Per maatregel is een prioritering in tijd aangegeven. Dit varieert van komend jaar, binnen de looptijd van de woonvisie of doorlopend. Samen met de partners, zal na vaststelling van de woonvisie een gedetailleerdere (jaar-) planning gemaakt worden.

Daarnaast is in dit hoofdstuk 7 een kwalitatief afwegingskader opgesteld, zodat zoveel mogelijk de juiste woningen op de juiste locatie worden gerealiseerd. Het afwegingskader geldt voor alle nieuwe initiatieven na vaststelling van de woonvisie. Initiatiefnemers krijgen ruimte om hun eigen plan tot ontwikkeling te brengen, mits de plannen een aantoonbare kwaliteitsbijdrage leveren, volgens één van de genoemde maatschappelijke segmenten uit het afwegingskader.

Nieuwbouw speelt in de woonvisie een centrale rol. Marktpartijen en woningcorporaties willen graag een bijdrage leveren aan deze nieuwbouw. We hebben door het stellen van een hogere ambitie voldoende ruimte, maar het blijft essentieel om te waken en nadrukkelijk de regie te voeren over de nieuwbouwproductie. Hierbij hoort ook dat we zoveel mogelijk voorrang geven aan de ontwikkelingen die maatschappelijk gezien de meeste toegevoegde waarde hebben.

Aan de hand van de woonvisie wil de gemeente aan ontwikkellocaties randvoorwaarden meegeven, zodat optimaal wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit van Vught. Ook gebruiken we de doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren. Bij het masterplan wonen 2022 wordt per wijk aangetoond waar accenten aangebracht kunnen worden qua segmentering. Dit geldt voor de bestaande bouw als ook de nieuwbouw.

Volgens de provinciale prognoses zijn tot aan 2030 ca. 1045 woningen nodig om de eigen behoefte op te vangen. De afgelopen jaren is landelijk een zeer groot woningtekort ontstaan. In kwantitatieve en kwalitatieve zijn. Ook in Vught is dit aan de orde. Daarnaast heeft Vught een regionale aantrekkingskracht. In de woonvisie is daarom de ambitie opgenomen om de komende 10 jaar ca. 2000 woningen toe te voegen.

In het huidige woningbouwprogramma zijn 30 plannen opgenomen. Van veel plannen staat nog niet precies vast om hoeveel woningen het gaat en hoe de segmentering plaatsvindt.

Stand van zaken woningbouwplanning

In 2020 zijn 131 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Vught (excl Helvoirt) . In 2019 waren dit er 124.

Een greep uit de grotere locaties qua oplevering:

2018	Grote Zeeheldenbuurt	11 betaalbare grondgebonden huurwoningen
2019	Merpatistraat	36 vrije sector (middeldure en dure) huurappartementen (gelieerd aan Marienhoven/Vughterstede)
2019	Irenelaan	17 vrije sector grondgebonden woningen
2020	JF Kennedylaan	30 kavels verkocht dure vrije sector koopwoningen
2020	Stadhouderspark fase3 (Kamers 1)	32 middeldure en dure koopwoningen (7 patio's)
2020	Stadhouderspark fase 1(Parkbos)	16 dure koopappartementen

Tevens zijn in 2020 45 Ruimte-voor Ruimte kavels verkocht. Deze laatste tellen niet mee in de woningbouwprogrammering, maar het betreft wel een toevoeging van het aantal woningen

Toekomstplannen

De gemeente wordt nadrukkelijker in de regierol gezet. Dit heeft te maken met de overspannen woningmarkt en de behoefte aan specifieke (andere) woningen. Nieuwe initiatieven (in de vrije sector) dienen een toevoeging te zijn op de behoefte. Hierbij geldt ook dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Er zijn meerdere initiatieven, welke nog niet officieel aangemeld zijn bij de gemeente, maar waarvan wij weten dat de locatie beschikbaar is of komt en waar mogelijk woningbouw plaats kan vinden.

Het programma per project staat hieronder weergegeven. Hierin is onderscheid gemaakt in inbreidings- en uitbreidingslocaties en naar de verschillende classificaties van de bouwinitiatieven.

De grotere inbreidingslocaties voor de nabije toekomst zijn Zusters JMJ en De Wieken I en II: huur- en koopwoningen en- appartementen vooral voor ouderen in het betaalbare en middeldure segment en de Grote Zeeheldenbuurt: sociale huurwoningen in het betaalbare segment (oplevering eerste en tweede kwartaal 2021).

Ook de locatie Stadhouderspark fase 2, De Hagen/Isabellaveld heeft nog een aanzienlijke restcapaciteit van ten minste 66 woningen in het onherroepelijke bestemmingsplan. Een deel van het terrein is vooralsnog niet beschikbaar in verband met de PHS spoorwerkzaamheden en de inzet als werkterrein.

De mogelijkheden om in Cromvoirt nieuwe woningen voor starters en ouderen te realiseren, eventueel tegen de randen van de bebouwde kom wordt onderzocht. En in Helvoirt wordt Den Hoek afgerond. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/ Hoevenestraat. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaat neutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen.

Twee grote nieuwe locaties doen zich voor: het terrein van Reinier van Arkel (Voorburg) en het vd Valk terrein. Reinier van Arkel wil een deel van het bestaande zorgvastgoed op korte termijn ombouwen tot woningen/ appartementen voor bijvoorbeeld jongeren en senioren. 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. V.d Valk wil graag het hotelcomplex uitbreiden met zorgappartementen, longstay appartementen en reguliere appartementen.

Beide ontwikkelingen leveren een forse extra bijdrage aan het woningbouwprogramma.

Daarom spreken we nu van een *concept woningbouwprogramma*.

Concept woningbouwprogramma

Het concept woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van het huidige beleid, waarbij de beleidsregel 40-40-20 en geen nieuwe toevoeging van sociale woningbouw geldt en de prijsklassen als volgt zijn:

Betaalbaar	< € 250.000,-
Middelduur	€ 250.000,- / € 400.000,-
Duur	> € 400.000,-

Zie hieronder het schema, waarbij geldt:

Kern	Typologie koop en huur	Periode van oplevering verdeeld in	Typologie type
V= Vught	D = Duur	2021-2022	App = Appartement
C = Cromvoirt	MD = Middelduur	2023-2025	GGB = grondgebonden
H = Helvoirt	BB = Betaalbaar	2026-2030	

				Gereali-seerd	Koop D	Koop MD	Koop BB	Huur D	Huur MD	Huur BB	Classificatie 2021					
Nr	Kern	Locatie	Totale cap.	≤2021							2021-2022	2023-2025	2026-2030	Best. Plan	App	GGB
Concrete projecten																
1	V	Centrum Plan Oost	88		76			12				88		Onherroepelijk	88	
2	V	Rozenoord	40		5				35			40		Vastgesteld	35	5
3	V	Wolfskamerweg 20-22	45			25	20					45		Vastgesteld	45	
4	V	Grote Zeeheldenbuurt	163	11						152	152			Onherroepelijk	98	54
5	V	Bibliotheek	8		8									Onherroepelijk	6	2
6	V	vd Pollstraat (LunetV)	20				20				20			Onherroepelijk		20
7	V	Stadhouderspark fase 1: deelgebieden Kazerne, Dorpsrand en Parkbos	269	263	6						6			Onherroepelijk		6
8	V	Molenvan	12		12							12		zomer 21 vaststelling		12
9	V	De Wieden (Wil-Lidwyschool/klooster)	51		15		15		21			51		Start oktober 2021	pm	pm
10	V	De Wieden (school)	10			2	8						10	Start oktober 2021	pm	pm
11	V	De Baarzen*	94		20	20			54				94	Wijzigingsbevoegdheid	pm	pm
12	V	Kloostergoed Theresia	135		31	53	41			10		135		Ontwerp	pm	pm
13	V	v. Rijkevorsel	4				4							Onherroepelijk		4
14	V	Huize de Braacken	33		33							33		Vastgesteld		33
15	V	Helvoirtseweg 100	6		6							6		Ontwerp		6
16	C	Achterstraat	13		9		4				13			Onherroepelijk		13
17	H	Den Hoek	183	106	23	35	12			8				Onherroepelijk		77
18	H	Oude Landmansschool	10									10		Prijsvraag	pm	pm
19		Diversen														
Totaal in programma				1184	380	244	135	124	12	110	170	191	410	104		
Locaties waarover in gesprek																
20	V	Voorburg*	350		PM									Ontwikkelvisie		
21	V	Martinilaan	7			7						7		Ontwikkelvisie		7
22	V	Roucouleur	6		6							6		Onderhandeling		6
Totaal				363												
Mogelijke locaties																
23	V	De Wieden terrein Particulieren	10		PM											
24	V	Laagstraat (Kentalis)*	100		PM											
25	V	Eikenheuvel	20		PM											
26	V	Enexis terrein*	115		PM											
27	V	Vijverbos*	100		PM											
28	V	van der Valk*	150		PM											
29	V	Stadhouderspark De Hagen/ Isabellaveld fase 2 **	119	53	PM						33		33			
30	V	Speeldoos*	25		PM											
	C															
	H															
Totaal extra				639	53						33		33			
TOTAAL alle plannen				2186	433											
* arbitrair aantal gekozen																
** Bp Stadhouderspark biedt in het deelgebied De Hagen ruimte voor 220 woningen, het max woningbouwprogramma is door de raad in 2015 vastgelegd op 119 woningen																

Het huidige concept woningbouwprogramma is per project bekeken, met als conclusie:

- Voldoet al aan het nieuwe beleid
- Is nog aanpasbaar aan het nieuwe beleid
- Wordt gewoon uitgevoerd zoals eerder vastgelegd.

Betaalbaar

kern	aantal woningen*	doelgroep	locatie	type
Vught	152	mix	Grote Zeeheldenbuurt	Mix app en ggb
	20	Kleine huishoudens	Wolfskamerweg	appartement
	20	Kleine huishoudens	Lunet V	grondgebonden
	20	Kleine huishoudens	De Wieken	
	46	Jongeren/kleine huishoudens	Zusters JMJ	
	4	Kleine huishoudens	v. Rijckevorsel	grondgebonden
Helvoirt	6	Jongeren/kleine huishoudens	Den Hoek	grondgebonden
Cromvoirt	4	Kleine huishoudens	Achterstraat	grondgebonden
Totaal	270			

* indicatief, het uiteindelijke aantal kan hier beperkt van afwijken

In de woonvisie is opgenomen dat ca. 45% van de 2000 woningen in de betaalbare sfeer gerealiseerd moeten worden. Dit betekent dat bij nieuwe en bestaande projecten nog ruimte is voor ruim 600 woningen.

In bovenstaande plannen is vooral sprake van betaalbare koop.

Waar zou in de huidig aangemelde plannen nog betaalbare woningen toegevoegd kunnen worden en afspraken over doelgroepen gemaakt kunnen worden (óf omdat het gewenst is óf omdat de invulling van de plannen nog niet vast staat):

- De Baarzen
- De Wieken
- Voorburg
- Laagstraat
- Vd Valk
- Isabellaveld
- Speeldoos
- Vijverbos
- Enexis

Middelduur (uitgaande van € 250.000.- / € 400.000.-)

kern	aantal woningen*	doelgroep	locatie	type
Vught	35	Kleine huishoudens (doorstromers)	Rozenoord	appartement
	23	Kleine huishoudens	De Wieken	appartement
	25		Wolfskamerweg	appartement
	74	Kleine huishoudens	De Baarzen	Appartement en grondgebonden
	48	Kleine huishoudens	Zusters JMJ	Appartement en grondgebonden
	6	Senioren	Helvoirtseweg 100	grondgebonden
	7	Senioren	Martinilaan	grondgebonden
Helvoirt	38	kleine huishoudens	Den Hoek	grondgebonden
Totaal	230			

* indicatief, het uiteindelijke aantal kan hier beperkt van afwijken

In de woonvisie is opgenomen dat ca. 20-25% van de 2000 woningen in de middeldure sfeer (€ 250.000,- / € 400.000,-) gerealiseerd moeten worden. Dit betekent dat bij nieuwe en bestaande projecten nog ruimte is voor ca. 250 woningen.

Waar zou in de huidige aangemelde plannen nog betaalbare woningen toegevoegd kunnen worden en afspraken over doelgroepen gemaakt kunnen worden (óf omdat het gewenst is óf omdat de invulling van de plannen nog niet vast staat):

- De Baarzen
- De Wieken
- Voorburg
- Laagstraat
- Vd Valk
- Isabellaveld
- Speeldoos
- Vijverbos
- Enexis

Dure sector (nu nog vanaf € 400.000,-)

kern	aantal woningen*	doelgroep	locatie	type
Vught	88		Centrum Plan Oost	appartement
	5		Rozenoord	grondgebonden
	8		Bibliotheek	Appartement
	6		Stadhouderspark	Grondgebonden
	12		Molenvan	grondgebonden
	10		De Wieken	Appartement/grondgebonden
	20		De Baarzen	Appartement/grondgebonden
	26		Zusters MJM	grondgebonden
	33		Huize de Braacken	grondgebonden
Helvoirt	33		Den Hoek	grondgebonden
Cromvoirt	9		Achterstraat	grondgebonden
Totaal	250			

* indicatief, het uiteindelijke aantal kan hier beperkt van afwijken

In het programma is opgenomen dat ca. 20-25% van 2000 woningen in de middeldure sfeer €400.000,- / € 600.000,-) gerealiseerd moeten worden en 10% > € 600.000,-.

Dit laatste moet nog nader uitgefilterd worden.