

Woningbouwprogramma Cranendonck 2021



Nieuwbouw woCom Nieuwstraat Budel

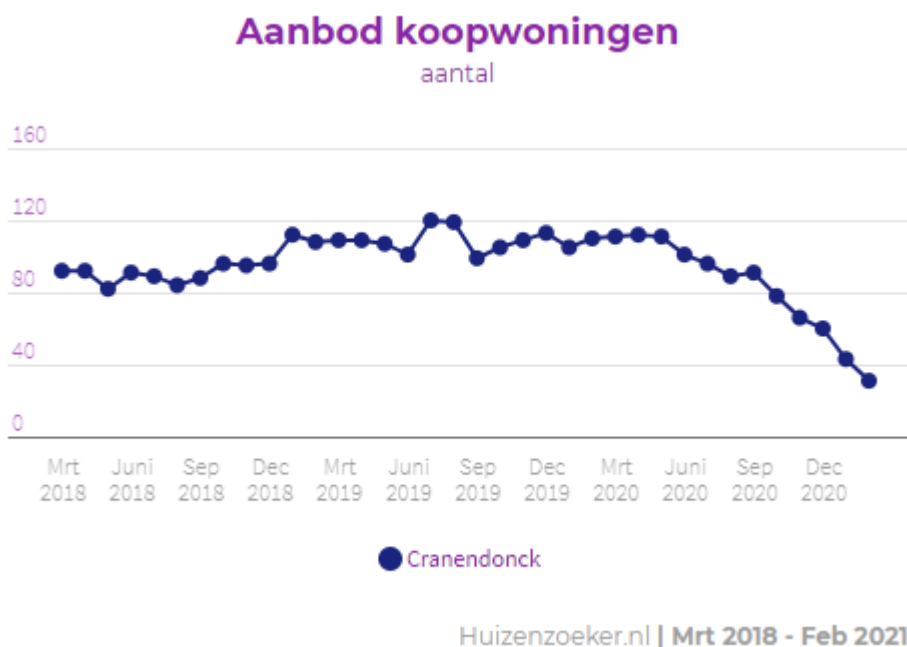
Inhoud

- | | |
|--|----------|
| - Inleiding | pagina 2 |
| - Doel van het woningbouwprogramma | pagina 2 |
| - De kwantitatieve opgave | pagina 3 |
| - De kwalitatieve opgave | pagina 4 |
| - Woningbouwprogramma | pagina 4 |
| - Bijlage: Woningbouwoverzicht voorjaar 2021 | pagina 6 |

Inleiding

De roep om méér woningbouw is groot in Cranendonck. Die klinkt vanuit de politiek, de burgers, de provincie en vanuit betrokkenen uit de bouwwereld en de makelaardij. Cranendonck wil dat haar inwoners goed gehuisvest zijn, nu en in de toekomst. Dit document vormt een actualisatie van de woningbouwprogrammering. De basis daarvoor ligt in de Woonvisie Cranendonck 2018-2030. Dit document vervangt Omdenken in Cranendonck, Kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten uit 2016.

In de Woonvisie is vastgesteld dat er in de periode 2016-2030 815 woningen toegevoegd kunnen worden. In de periode 2017-2020 is de netto bouwproductie 203 woningen. Anno 2021 wordt gewerkt aan woningbouwplannen en initiatieven voor in totaal ruim 500 woningen. Het tempo van bouwen kan omhoog, de productie van sociale huurwoningen moet omhoog. Want de vraag is groter dan het aanbod. In 2019 was de inschrijfduur bij toewijzing van een sociale huurwoning gemiddeld 4,5 jaar. De makelaars melden een tekort aan woningen voor senioren en starters. Zij geven aan dat er ook een vraag is naar middeldure huurwoningen.



Kwalitatief ligt er qua woningbouw ook nog een opgave. Onderzoek toont aan dat er tekorten zijn voor senioren, starters en mensen die een beroep doen op sociale huur. Het aandeel senioren in de bevolking groeit. Ze willen passend wonen en voor een deel van de senioren is dat gelijkvloers. Voor starters is er in Cranendonck (met veel grote en dure eengezinswoningen) weinig aanbod. Er zijn al jaren te weinig sociale huurwoningen in Cranendonck en de wachttijd neemt toe.

Doel van het woningbouwprogramma

Het Woningbouwprogramma heeft als doel alle betrokkenen rond bouwen en wonen duidelijkheid te verschaffen over de gewenste en verwachte woningbouwproductie in Cranendonck en haar individuele kernen. Het Woningbouwprogramma speelt een rol bij:

- het maken van beoordelingen bij de afweging en prioritering van ruimtelijke initiatieven (de regiekamer);
- het reageren op woningbouwinitiatieven in Cranendonck;
- onderzoek naar de rol van wonen bij revitalisering kernen en buitengebied;
- het bepalen van de noodzakelijke aantal gemeentelijke fte's voor ruimtelijke ordening en bouwbegeleiding;
- het stellen van prioriteiten m.b.t. de beperkte ambtelijke capaciteit;
- het maken van prestatieafspraken met de corporaties en bewonersraad de Pan;
- de besteding van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.

De kwantitatieve opgave

De Woonvisie Cranendonck 2018-2030 beschrijft een woningbouwopgave voor de periode 2016 - 2029 van in totaal 815 woningen. 245 sociale huurwoningen en 570 woningen in de vrije sector (koop of huur). In de periode 2017 tot en met 2020 is de nettoproductie aan woningen (nieuwbouw minus onttrekkingen) 203 woningen:

- 2017 46 woningen
- 2018 75 woningen
- 2019 45 woningen
- 2020 37 woningen

Tot 2030 resteert er een woningbouwopgave van ongeveer 600 woningen.

De Woonvisie meldt een verdeling van de productie over de verschillende kernen. In onderstaande tabel is die verdeling opgenomen, naast de geplande woningen (in aanbouw) per 1 januari 2020 en 1 januari 2021.

Kernen	Percentage productie 2016-2029	Absoluut 2016-2029	Sociale huur 2016-2029	Bouwproductie 2017-2020	Geplande woningen (in aanbouw) 010120	Geplande woningen (in aanbouw) 010121
Budel	27%	220	77		14	44
Budel Dorplein	3%	24	7		2	2
Budel Schoot	10%	82	16		5	2
Gastel	2%	16	5		4	4
Maarheeze	23%	187	56		3	5
Soerendonk	10%	82	20		10	9
Flexibel	25%	204	61			
		815		203	38	66

Anno 2021 wordt gewerkt aan een grote hoeveelheid bouwplannen. Het gaat om grote projecten (afronding Boschackers I, Boschackers II, Neerlanden II, Centrumplan Budel, bibliotheeklocatie Rubenslaan). Er zijn tientallen initiatieven voor projecten met een omvang 2 tot 15 woningen. Via de zogenaamde kruimelregeling worden ieder jaar 20 tot 30 vergunningen voor de bouw van een woning verleend. Jaarlijks worden in de regiekamer circa 80 initiatieven behandeld. De planvoorraad en de individuele kleine initiatieven opgeteld vult naar verwachting het huidige Cranendonckse contingent woningbouw volledig. De bijlage laat een overzicht zien van bouwinitiatieven in verschillende stadia. Zoals in een motie tijdens de begrotingsbespreking 2021 gevraagd werd zal vanaf 2021 ieder kwartaal een kwartaalrapportage over de voortgang van de bouw aan de raad

verstrekkt worden. Een zorgpunt dat we nu al noemen is dat er veel vergunningen verleend zijn maar projecten niet in aanbouw genomen zijn:

- 25 geplande woningen nog niet in aanbouw op 1-1-2021, waarbij de vergunning verleend is vóór 1-1-2019;
- 63 geplande woningen nog niet in aanbouw op 1-1-2021, waarbij de vergunning verleend is ná 1-1-2019.

De woningvraag in Cranendonck is veel groter dan het woningaanbod. Als het lukt de bouwproductie te versnellen is het aan Cranendonck toegekende contingent snel vol gebouwd. De gemeente wil anticiperen op meer groei. Die ontwikkeling zien we in het gehele gebied van de Metropool Regio Eindhoven. De Samenwerking A2-gemeenten voert over dit onderwerp gesprekken met de Provincie Noord-Brabant. Als onderbouwing wordt rond de zomer 2021 door de Samenwerking A2-gemeenten een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Zoals in een motie tijdens de begrotingsbespreking 2021 gevraagd starten we met onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocatie in Cranendonck.

De kwalitatieve opgave

De meest recente woonbehoefteonderzoeken zijn uitgevoerd door de Stecgroep (2016) door onderzoeksbureau Rigo (2016) en door de corporatie woCom (2019). De Samenwerking A2-gemeenten doet in de eerste helft van 2021 opnieuw een woningbehoefteonderzoek. In het kader van het maken van dit woningbouwprogramma zijn ook gesprekken gevoerd over dit thema met makelaars in Cranendonck en met bewonersraad de Pan. Samengevat is het huidige beeld over woningbehoefte:

- Actief woningzoekenden uit Cranendonck hebben vaak de voorkeur in eigen gemeente, kern of omgeving te blijven wonen.
- Qua woningtype gaat de voorkeur uit naar eengezinswoningen en nultredenwoningen.
- De sterke vergrijzing van de bevolking leidt tot een grote behoefte aan voor senioren geschikte woningen. Dat aanbod is nu beperkt.
- Er treedt huishoudensverdunding op, er zijn steeds meer 1- en 2 persoonshuishoudens. Dat leidt tot een vraag naar kleinere woningen.
- Er is behoefte aan sociale huurwoningen. In 2019 is de zoektijd opgelopen tot 20 maanden. Op een vrijkomende woning reageren gemiddeld 246 huishoudens.
- De makelaars zien een tekort aan woningen voor senioren en starters. Zij geven aan dat er ook een vraag is naar middeldure huurwoningen.

Er is steeds meer vraag naar woonzorg-concepten. De landelijke Taskforce Wonen en Zorg (o.a. de ministeries VWS en BZK) wilt dat alle gemeenten in 2021 een woonzorgvisie opstellen en prestatieafspraken maken met woningcorporaties over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Cranendonck is daarmee aan de slag. Het eerder genoemde woningbehoefteonderzoek van de Samenwerking A2-gemeenten besteed ook aandacht aan de wonen zorg behoefte en zal een van de onderleggers voor de woonzorgvisie zijn.

Woningbouwprogramma

Het gewenste bouwprogramma in Cranendonck ziet er als volgt uit

Uitgedrukt als percentages van de totale woningproductie willen we dat

- 30% sociaal is en 70% vrije sector (die percentages zijn ook vastgelegd in Woonvisie)

- De helft van de productie geschikt is voor 1 en 2 persoons huishoudens (studio's, een, twee en driekamerwoningen)
- 30% van de productie voor senioren geschikt is (patio, bungalow, grondgebonden woningen met alle functie op de begane grond, appartementen met lift, appartementen zonder lift op de begane grond).

In projecten waar vrijesectorwoningen ontwikkeld worden vragen we:

- 20% starterswoningen
- 15% middeldure huur
- 10% bijzondere producten (CPO, PO, Tiny Houses, experimenten wonen-zorg).

Bij de ontwikkeling van sociale woningbouw is de ambitie:

- 30% voor senioren geschikte woningen (grondgebonden woningen met alle functies op de begane grond, appartementen met lift, appartementen zonder lift op de begane grond).

Bewoners vragen anno 2021 soms ook andere woonproducten zoals tiny houses, projecten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, nieuwe vormen van woon-zorg woningen en tijdelijke woningen. De gemeente probeert ook met deze woonwensen rekening te houden. Dat kan bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het adviseren van initiatiefnemers.

Vanaf 2021 zal de woningbouwproductie ieder kwartaal gemonitord worden.