

M E M O

AAN : leden commissie Ruimte

VAN : afd. RO, J. Reumkens

DATUM : 18 mei 2010

BETREFT : memo bij Woningbouwmonitor Gemeente Asten 2010 tot 2020, versie januari 2010

VAN WOONVISIE NAAR WONINGBOUWPROGRAMMA EN WONINGBOUWMONITOR

In de raadsvergadering van 3 november 2009 is de Woonvisie Gemeente Asten vastgesteld. De Woonvisie bevat de kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de komende 10 jaren, 2010 t/m 2019. In vervolg hierop is voor deze periode een woningbouwprogramma ontwikkeld, waarin alle in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten binnen de gemeente zijn opgenomen. Met behulp van dit woningbouwprogramma zal een voortdurende afstemming plaatsvinden tussen de diverse projecten enerzijds en de kaders uit de Woonvisie anderzijds.

In de vorige volkshuisvestelijke periode is de gemeenteraad met behulp van de woningbouwmonitor 2005–2010 regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het lokale woningbouwprogramma. Ook voor de nieuwe periode is een woningbouwmonitor opgesteld. De nieuwe monitor is een afgeleide van de zgn. Matrix. De Matrix is een databestand, opgesteld door het SRE in samenwerking met de provincie, waarin volkshuisvestelijke gegevens van de SRE-gemeenten op uniforme en structurele wijze worden verzameld. De SRE-gemeenten leveren daartoe halfjaarlijks de actuele informatie aan.

Het college heeft het voornemen om de raad door middel van de nieuwe monitor in de komende periode te informeren over de voortgang van het woningbouwprogramma. Daarbij wordt, om praktische redenen, aangesloten bij de halfjaarlijkse actualisering van de Matrix. Concreet betekent dit dat de monitor 2 keer per jaar ter kennisneming zal worden voorgelegd aan de commissie Ruimte.

TOELICHTING OP DE WONINGBOUWMONITOR

Tabellen bovenaan de pagina

In de linkerkolom zijn per kern alle woningbouwprojecten uit het woningbouwprogramma opgenomen. De rood aangeduide initiatieven hebben nog niet de status van project, omdat tussen de ontwikkelende partij en de gemeente nog geen afspraken zijn gemaakt over programma's en planning.

Per project worden in de naastliggende kolommen achtereenvolgens de volgende projectgegevens vermeld:

- het aantal te realiseren woningen;
- het aantal gerealiseerde woningen (conform opgave aan CBS);
- geplande ijkmomenten binnen de projectontwikkeling;
- het aantal te realiseren woningen per jaarschijf;
- het aantal woningen per categorie, d.w.z. huur versus koop en sociaal versus vrij, afzonderlijk weergegeven voor de periode 2010 t/m 2014 en de periode 2015 t/m 2019;
- het aantal woningen per type, d.w.z. meertrede versus nultrede en eengezins versus meergezins.

Tabellen onderaan de pagina

In deze tabellen wordt het woningbouwprogramma geconfronteerd met de vastgestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders. De (cumulatieve) kaders zijn **vetgedrukt en geel gemarkeerd** zijn.

De bijbehorende (cumulatieve) resultaten van de confrontatie zijn vetgedrukt en bovendien **rood gemarkeerd** als ze te veel afwijken van de kaders.

Afwijkingen:

In de periode 2010 t/m 2014 moeten, uitgaande van migratiesaldo-0 tenminste 265 woningen worden gerealiseerd. Om dit aantal te kunnen halen is het, met het oog op uitval of stagnatie binnen de projecten, nodig dat de bouw van meer woningen wordt gepland. Een overplanning tot 30% wordt algemeen geaccepteerd. Bij een overplanning van 30% is een plancapaciteit van 345 woningen nodig. De plancapaciteit bedraagt echter 441 woningen en dient naar beneden bijgesteld te worden. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld een verdere fasering aan te brengen binnen de projecten. Met het oog op de onzekere woningmarkt zal voorlopig echter niet actief worden bijgestuurd op dit punt. Niet uitgesloten is dat fasering binnen de projecten automatisch zal plaatsvinden als gevolg van de economische crisis. De ontwikkelingen zullen nauwgezet gevolgd worden.

De komende 10 jaren moet het nieuwbouwprogramma een aandeel 'sociaal' bevatten van tenminste 37%. Sociale woningbouw betreft de optelsom van huurwoningen in de prijscategorieën goedkoop en middenduur en koopwoningen in de prijscategorie goedkoop. Een aandeel 'sociaal' van 35% wordt toelaatbaar geacht.

Het aandeel 'sociaal' bedraagt in de eerste 5 jaren slechts 32%. Dit aandeel dient naar boven te worden bijgesteld. Inmiddels is actie uitgezet om met name binnen het project Loverbosch te onderzoeken of de gewenste 2% toename van het aandeel 'sociaal' binnen het project Loverbosch gevonden kan worden.

Namens wethouder Martens
h.reumkens@asten.nl