



Woningbouwprogramma 2011

Woningbouwprogramma 2011

1.	Inleiding	2
2.	Ontwikkelingen	2
3.	Woonvisie 2009	5
4.	Woningbouwprogramma 2010	6
5.	Gerealiseerde bouwplannen in 2010	6
6.	Overzicht bouwplannen 2010-2020	8
7.	Sturing naar 2020	10
8.	Conclusies	11

Bijlage:

a.	Plannen periode 2010 tot 2020.....	12
b.	Tabel kwalitatieve aspecten.....	14
c.	Definities.....	15

Gemeente Schijndel

januari 2011

reg.nr.: 11. 002531

Woningbouwprogramma 2011

1. Inleiding

Het jaarlijkse woningbouwprogramma is bedoeld om inzicht te geven in hoeverre de bouwopgave vanuit de Woonvisie 2009 (samengevat in hoofdstuk 3) wordt gerealiseerd (hoofdstuk 4). Het geeft de stand van zaken weer van wat er het afgelopen jaar aan woningbouwplannen is gerealiseerd (hoofdstuk 5) en bevat een overzicht van plannen voor de komende jaren (hoofdstuk 6). Tot slot worden de conclusies vertaald naar de richting waarop de in ontwikkeling zijnde plannen kunnen worden bijgestuurd (hoofdstuk 7).

Dit programma geeft een overzicht van de woningbouwprojecten voor zover de gegevens daarover bij ons bekend zijn. Afhankelijk van het project ligt dit grotendeels vast, sturing in bestaande plannen is maar beperkt mogelijk. Wel geeft het een beeld welke richting de bouwplannen in zijn geheel zich ontwikkelt, of er bijsturing moet plaatsvinden en in welke richting.

In de Woonvisie 2009 was nog uitgegaan van een kwantitatieve bouwopgave van 138 woningen per jaar tot 2020. Het afgelopen jaar is dit aantal bijgesteld vanwege een CBS-correctie. Schijndel bleek in 2008 al meer woningen gebouwd te hebben dan toen bij het CBS bekend was. Dit betekent dat voor de periode 2010 tot 2020 Schijndel 1.280 woningen mag bouwen, uitgaande van migratiesaldo nul (een gelijkblijvend aantal inwoners).

De woningmarkt is onderhevig aan een aantal veranderingen. Woningbouwplannen zijn de afgelopen jaren in gang gezet vanuit de gedachte van voortgaande economische groei. Nu dit niet langer vanzelfsprekend is, blijkt de in gang gezette ontwikkeling niet meer goed aan te sluiten bij de problemen zoals die zich nu op de woningmarkt voordoen en die voor de toekomst verwacht worden. Naast de kwantitatieve benadering is de kwalitatieve van groter belang geworden. In hoofdstuk 2 worden deze ontwikkelingen geschetst en de betekenis daarvan geduid.

In bijlage A is een tabel opgenomen die inzicht geeft in het totaal aan projecten binnen het programma. Daarbij is onderscheid gemaakt naar hardheid van de plannen voor wat betreft mogelijkheden van bijsturing. Daarnaast is een voorschot genomen op de in gang gezette ontwikkeling om regionaal tot kwalitatieve woningbouwafspraken te komen en op de in oktober te ontvangen nieuwe demografische cijfers en taakstellingen van de provincie in het kader van de vergrijzing en het huisvesten van ouderen. Inzicht in ontwikkelingen met betrekking tot verhouding huur-koop en appartementen-grondgebonden woningen wordt gegeven met de tabellen in bijlage b. Bijlage c bevat een overzicht van definities in relatie tot wonen met zorg.

2. Ontwikkelingen

Algemeen

Op 1 januari 2011 is in Schijndel het aantal inwoners weer boven de 23.000 gekomen en is daarmee weer op het niveau van 2004-2005.

aantal inwoners 1 januari 2004-2011

Jaar	Aantal inwoner
2004	23.319
2005	22.990
2006	22.935
2007	22.912
2008	22.878
2009	22.883
2010	22.989
2011	23.029

Bron: CBS

Financiële crisis

Ook in 2010 bleven de gevolgen van de financiële crisis op de woningmarkt merkbaar. Volgens de Woningmarktmonitor 2008-2010 (regio Waalbosch) kwamen er minder woningen vrij door verhuizing. Vooral starters hebben geprofiteerd van het ruime aanbod nieuwe woningen. In Schijndel heeft de starterslening maar kort bestaan. Doordat het rijk haar bijdrage aan de starterslening stopzette en Schijndel in plaats van 25% nu 75% moest gaan financieren zag zij zich genoodzaakt in het kader van de bezuinigingen met de starterslening te stoppen.

De woningmarkt moet verder zonder grote waardeinstijgingen. Hiermee wordt in zijn algemeenheid de doorstroming vanuit 'bouwen voor de bovenkant' beperkt.

Europees beleid

Europa richt zich op het terugdringen van staatssteun. Op het gebied van sociale huurwoningen streeft zij voor Nederland naar een eerlijke concurrentie voor particuliere verhuurders, een beperking van de omvang van de sociale huurwoningen en op meer marktconforme huurprijzen. Een eerste uitwerking daarvan in 2011 is de regeling dat corporaties 90% van hun sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- bruto per jaar. Overigens wordt landelijk gemiddeld genomen in de praktijk door corporaties al 90% aan deze doelgroep toegewezen.

Rijksbeleid

Het rijk heeft zich de afgelopen jaren op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening meer gericht op de ruimtelijke structuur, het integraal werken, duurzaamheid en leefbaarheid. De aandacht wordt nu verplaatst naar wat er kwalitatief nodig is vanuit de sociale structuur die onder de ruimtelijke ordening ligt. Daarbij draagt het rijk meer over aan provincies en gemeenten. Geconstateerd is dat de aanpasbaarheid van de bestaande voorraad te weinig aandacht heeft gehad. Duurzaamheid blijft daarnaast onderwerp van aandacht.

Met de nieuwe regering die in 2010 is aangetreden is het onderwerp Volkshuisvesting verder ondergebracht bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken onder de portefeuille Wonen, Wijken en Integratie, Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties.

De hypotheekrenteaftrek is vooralsnog ongemoeid gelaten, op huurtoeslag is bezuinigd en hypotheekverstrekkers hebben tot maart 2011 de tijd gekregen om zelfregulerend tot strengere hypotheekregels te komen. Het maatschappelijk vermogen van corporaties zal nog meer ingezet moeten worden voor de kwetsbare doelgroepen en de leefbaarheid. Ook is het rijk voornemens de mogelijkheden voor afhankelijk wonen te verruimen.

Voor de zomer van 2011 komt het rijk met een integrale visie op de woningmarkt en zal er meer duidelijkheid komen over de koerswijziging die in gang is gezet.

Provinciaal beleid

De provincie zet meer in op regionale samenwerking. Dit om onderlinge concurrentie, desinvesteringen en leegstand tegen te gaan. In de verordening Ruimte is al bepaald dat er regionaal kwantitatieve afspraken gemaakt moeten worden en er kwalitatieve afspraken gemaakt kunnen worden. In het regionaal overleg is een aanzet gemaakt om te komen tot afspraken met betrekking tot de verdeling huur-koop en appartementen-grondgebonden woningen. De provincie heeft geconstateerd dat er provinciebreed een overprogrammering is voor woningbouw, met daarin een teveel aan woningen voor de komende 5 jaar en een teveel aan dure koopwoningen. De provincie dringt aan op herijking van de woningbouwprogramma's en op meer flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de nieuwste ontwikkelingen.

De provincie komt in oktober 2011 met nieuwe bevolkingsprognoses. Daarbij worden de laatste CBS-gegevens van december 2010 meegenomen. Duidelijk is al dat de groei van het aantal inwoners afneemt. Echter neemt de vergrijzing verder toe, evenals het aantal eenpersoons- en kleine huishoudens. Er komen dus meer en kleinere huishoudens. Aandacht voor betaalbare en geschikte (kleine) woningen is van belang.

In verband met de toenemende vergrijzing legt de provincie ook iedere gemeente een taakstelling op met betrekking tot wonen, welzijn en zorg. Deze taakstelling kan niet alleen met nieuwbouw gerealiseerd worden; ook binnen de bestaande woningvoorraad zal naar oplossingen gezocht moeten worden.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de Woonvisie 2009. Gezien de huidige ontwikkelingen en de informatie die het komende half jaar beschikbaar komt zal in het najaar van 2011 nagegaan worden of de Woonvisie bijstelling behoeft.

Uitgangspunt blijft dat diverse doelgroepen even grote kans maken op een geschikte woning en dat Schijndel een gevarieerd woningaanbod blijft behouden.

Woningmarktmonitor 2008-2010

De woningmarktmonitor beschrijft de situatie op de woningmarkt binnen de regio Waalbosch met daarin de specifieke situatie voor Schijndel. Voor meer regionale samenwerking is deze informatie van belang. Uit de meest recente monitor van januari 2011 komt het volgende beeld naar voren voor de regio.

Huishoudensontwikkeling: algemeen is er een toename van het aantal huishoudens en van kleinere huishoudens, zijn er meer gezinnen zonder kinderen en meer eenoudergezinnen, relatief weinig jonge huishoudens, meer alleenstaanden en is er een lichte stijging van het aandeel huishoudens met laag inkomen. Ten opzichte van de rest van het land heeft de regio relatief meer gezinnen met kinderen, meer huishoudens met hogere inkomens en een grotere vergrijzing.

Huishoudens en hun woonsituatie: de helft van de groep ouderen en jongeren huurt, evenals van de groep alleenstaanden. Allochtonen wonen vaker in een huurwoning. Jongeren wonen vooral in gestapelde bouw, 'jonge ouderen' bevinden zich op de top van hun wooncarrière en ouderen in de regio wonen riant.

Ontwikkelingen aan aanbodzijde: er is een zeer sterke stijging van het aanbod nieuwbouw, er zijn minder verhuizingen in de koop- en huursector, het aandeel goedkope huurwoningen neemt af (door sloop/vernieuwbouw, woningverbetering, huurverhoging bij mutatie of verkoop), huishoudens met een laag inkomen hebben minder keuze en veel particuliere huurwoningen zijn verkocht.

Gevolgen crisis: er zijn minder bestaande woningen verkocht, de verkoopprijs is in 2009 gedaald en vooral de dure woningen staan langer te koop.

Aanbod door verhuizingen: de doorstroming is in 2009 met 20% gedaald en starters op de koopmarkt hebben nu meer kans (hoeven geen woning te verkopen). In de toekomst neemt de uitstroom op de woningmarkt door overlijden toe (van belang is welke woningen die mensen achterlaten en dus vooral vrij gaan komen op de bestaande woningmarkt).

Overig: middeldure woningen blijken te leiden tot de grootste doorstroming van huur naar koop, doorstromers maken meer kans dan starters en er is een dalende frictieleegestand (leegstand als gevolg van wisseling van huurders dan wel eigenaar-bewoners).

Specifiek voor Schijndel wordt het volgende geconstateerd; Schijndel kent minder verhuizingen dan in de regio het geval is. Het betreft zowel koop- als huurwoningen. Schijndel heeft een lagere mutatiegraad dan in vergelijkbare dorpen; de sociale huren zijn het laagst en de kwaliteit van de sociale huurwoningen zijn het hoogst in de regio.

Starters trekken per saldo weg naar grensgemeenten voor betaalbare appartementen (zowel huur als koop). Schijndel heeft naar verhouding een hoog aandeel lokale starters en doorstromers; er komen relatief weinig nieuwe bewoners van buiten Schijndel. Zij komen vooral in goedkope eengezinshuurwoningen en in alle prijsklassen van eengezinskoopwoningen.

Nader onderzoek

In het voorjaar van 2011 wordt het vierjaarlijkse woonwensenonderzoek gehouden; de resultaten worden in juni 2011 bekend gemaakt. Jongeren en ouderen worden daarin specifiek onderscheiden.

Door een toenemend aantal mensen met een begeleidings- c.q. verzorgingsbehoefte op het gebied van wonen in relatie tot bezuinigingen dan wel strengere indicatienormen zal door deze groep een toenemend beroep worden gedaan op de reguliere woningmarkt. Binnen de Stuurgroep Wonen, Wijken, Zorg en Inkomen is de afspraak gemaakt in het voorjaar van 2011 een onderzoek te doen naar deze specifieke behoefteontwikkeling. Het betreft ouderen, statushouders, cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking en woningzoekenden vanuit de psychiatrie, verslavingszorg, daklozenopvang, reclassering en maatschappelijke opvang en de groep tweede-kansers. Het betreft veelal eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen.

De sturing met nieuwbouw is beperkt. Het aantal te bouwen woningen per jaar is 1% van de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad bepaalt vooral wat het aanbod is. Oplossingen die nodig zijn zullen meer in de bestaande voorraad gevonden moeten worden. Het rijk wijst er al enkele jaren op dat er landelijk een tekort is aan betaalbare woningen voor eenpersoonshuishoudens. Vanuit de regio wordt voor de woonurgenten ook een beroep gedaan op Schijndel om hierin mede te voorzien. De doorstroming binnen de sociale huurwoningen van Schijndel is lager dan bij vergelijkbare gemeenten c.q. corporaties; van belang is te onderzoeken hoe die specifieke doorstroming gestimuleerd kan worden. Naar verwachting zullen de grootste problemen op het gebied van passende huisvesting in de onderkant van de woningmarkt gaan ontstaan.

Al deze ontwikkelingen vragen om een herbezinning van beleid. Wenselijk is de Woonvisie bij te stellen.

3. Woonvisie 2009

De Woonvisie 2009 is gebaseerd op bevolkings- en woningbehoefteprognoses, een evaluatie van de Woonvisie 2004, de strategische visie van de gemeente Schijndel en provinciale en Schijndelse ontwikkelingen. Vanuit deze gegevens is een kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave vastgesteld.

Deze bouwopgave is als volgt vertaald en vastgesteld:

⇒ voor de komende 10 jaar (tot 2020) totaal 1.380 woningen te bouwen, gemiddeld 138 per jaar;

⇒ voor de komende 4 jaar (periode 2009-2012):

- verdeling prijsklasse (prijsspeil 1-1-2009):
 - 35% goedkoop (huur < € 500,-, koop < € 230.000,- v.o.n.);
 - Waarvan 10% < € 200.000,- (met een streven naar 20%);
 - 40% middelduur (huur € 500,- tot € 620,-, koop € 230.000,- tot € 330.000,- v.o.n.);
 - 25% duur (huur > € 620,-, koop € > 330.000,-);
- Speciale aandacht voor:
 - Zorgen voor harde plancapaciteit;
 - Meer goedkope en middeldure koopwoningen, duurere huurwoningen (nieuwe projecten moeten zich tot deze categorieën beperken);
 - Projecten in en nabij het centrum dienen voor een substantieel deel geschikt te zijn voor starters en senioren.

Vanwege de CBS-correctie kunnen er tot 2020 minder woningen worden gebouwd, namelijk 1.280 woningen. In de overzichten is deze wijziging meegenomen.

Vanaf 1 januari 2011 gelden de volgende huurprijsgrenzen:

Huur - goedkoop	< 517,64 *
Huur - middelduur	517,64,- < x < 652,52
Huur - duur	> 652,52 **

* = aftoppingsgrens huurtoeslag voor 1- en 2-persoonshuishoudens (ministerie BIZA)

** = maximale grens huurtoeslag (ministerie BIZA)

Op grond van de prijsindexcijfers voor totale bouwkosten van het CBS blijven de grenzen van de koopwoningen gelijk omdat het prijspeil 2011 gelijk is aan prijspeil 2009. Vanaf 1 januari 2011 gelden:

Koop - goedkoop	< 230.000,-
Koop - middelduur	230.000,- < x < 330.000,-
Koop - duur	> 330.000,-

4. Woningbouwprogramma 2010

In dit programma is ten behoeve van de sturing op plannen die nog geen besluitvorming hebben doorgemaakt of waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten het volgende opgenomen:

- Nieuwe plannen zullen zich vooral moeten richten op middeldure (230.000,- tot 330.000,-) en goedkope woningen onder 180.000,-;
- Liggende plannen in de categorie goedkoop < 230.000,- kunnen mogelijk bijgesteld worden naar goedkoop < 180.000,- en middelduur;
- Liggende plannen in de categorie duur kunnen mogelijk bijgesteld worden naar middelduur.

5. Gerealiseerde bouwplannen in 2010

Al een aantal jaren is er minder gebouwd dan als bouwopgave gold; in 2010 heeft dat op het eerste oog een dieptepunt bereikt.

Nieuwbouwwoningen van 2004 t/m 2009 in Schijndel

Jaar	Opgeleverde Woningen	Bouwopgave	Vershil
2004	69	113	- 39%
2005	57	113	- 50%
2006	106	113	- 6%
2007	53	113	- 53%
2008	65	113	- 42%
2009	90	138	- 34%
2010	18	128	- 86%

Bron: CBS

Gerealiseerde plannen in 2010

(opgeleverd tussen 1-1-2010 en 1-1-2011, bij CBS gereed gemeld)

Naam	Goedkoop	Middelduur	Duur	Totaal
Koop	< 230.000	230.000-330.000	> 330.000	
Huur	< 511,50	511,50 – 647,50	> 647,50	
Streven	35%	40%	25%	
Gerealiseerd				
De Hoed (huur)		13		13
Particulieren beb. kom (koop)			4	4
Particulieren buitengebied (koop)			1	1
Totaal	0	13	5	18
% gerealiseerd	0%	72%	28%	
t.o.v. streven	- 35%	+ 32%	+ 3%	

Dit overzicht geeft een erg vertekend beeld.

Door de crisis op de woningmarkt starten bouwprojecten wel maar ondervinden in de uitvoering soms vertraging. Projecten als Hermétage en Mieke de Brefstraat zijn daar voorbeelden van. Samen 94 woningen.

Bij de gegevens wordt uitgegaan van formele getallen. Het plan Putsteeg is nagenoeg gereed, maar definitieve gereedmelding vindt pas in 2011 plaats als het hele plan is gerealiseerd. Ook staat de 2^e fase van Deken Baekershof op het punt gereed gemeld te worden. Samen: 63 woningen

Daarnaast zijn de plannen Lidwinahof, Elzenhof, Brouwhuis en Klaverwei al in de verkoop gegaan; 191 woningen.

Ook is de bouw gestart van plan Mieke de Brefstraat en Hoekgebouw: 104 woningen.

Woningen die vallen onder de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, ter vervanging zijn van een gesloopte woning of specifieke zorgwoningen (bijv. 10 appartementen Rietbeemdweg/Plu) betreffen, tellen niet mee in de bouwopgave en worden in deze overzichten niet meegenomen.

Gesloopte woningen

In 2010 zijn 6 woningen gesloopt. Vier daarvan zijn herbouwd op dezelfde locatie, het betrof vrijstaande woningen. Ook zijn er 2 woningen aan de voorraad toegevoegd. Per saldo zijn er door sloop en herbouw 0 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Goedkope koop-woningen

Met de provincie hebben de Brabantse gemeenten de intentie uitgesproken in de periode 2007 t/m 2011 een aantal goedkope woningen te realiseren. Het betreft woningen met een maximale koopprijs (vrij op naam) die jaarlijks door de provincie wordt vastgesteld. Nieuwbouwwoningen die in Maatschappelijk Gebonden Eigendom onder die prijs verkocht worden tellen ook mee.

Overzicht gerealiseerde koopwoningen, goedkope koop

Jaar	Prijs	Aantal	locatie
2007	170.000	4	Hoek Plein 1944/Hertog Jan II-laan
2008	174.000	0	
2009	181.000	6	Stamhuis
2010	185.000	0	
Totaal		10	

Toelichting:

Het betreft woningen die verkocht zijn onder die prijs en ook feitelijk zijn opgeleverd. In 2010 zijn in de plannen Lidwinahof en Elzenhof woningen onder die prijsklasse verkocht. Het gaat daarbij op dit moment om ongeveer 25 woningen. Zij tellen pas mee wanneer de woningen ook daadwerkelijk zijn opgeleverd, naar verwachting in 2011.

6. Overzicht bouwplannen periode 2010-2020

Vanuit de door de provincie aangegeven ruimte dat Schijndel in de periode 2010-2020 1.280 woningen kan bouwen om haar inwonertal op peil te houden is het totaaloverzicht van belang: de gerealiseerde woningen met de woningbouwplannen die er liggen. Binnen de liggende plannen wordt er onderscheid gemaakt in plannen waarin geen bijsturing mogelijk is, de 'harde' plannen en plannen die nog in ontwikkeling zijn. Een overzicht van de plannen is opgenomen in bijlage A waarbij de informatie van de plannen die in ontwikkeling zijn is samengevoegd.

Hieronder is een overzicht opgenomen die de stand van zaken weergeeft.

Beeld naar prijsklasse en verdeling huur-koop

Totaal aantal woningen 2010-2020 naar prijsklasse

		KOOP	HUUR	Totaal	%	woonvisie
Harde plannen incl. 2010	Goedkoop	198	0	198	36%	35
	Middel	107	63	170	31%	40
	Duur	96	23	119	22%	25
	Onbekend		65**	65	12%	
Totaal hard		401 (73%)	151 (27%)	552	*	
In voorbereiding	Goedkoop	45	0	45	40%	35
	Middel	25	5	30	26%	40
	Duur	37	0	37	34%	25
Tot. zacht		107 (96%)	5 (4%)	112		
Potentiële bouwlocaties	Goedkoop	63	26	89	17%	35
	Middel	93	44	137	26%	40
	Duur	121	0	121	22%	25
	Onbekend			189	35%	
Tot. Potent.		277 (80%)	70 (20%)	536**		
Totaal	Goedkoop	306	26	370	28%	35
	Middel	225	112	368	28%	40
	Duur	254	23	311	23%	25
	Onbekend		65	254	21%	
TOTAAL		785(78%)	225 (22%)	1.200		***

Woningmarktmonitor 2010: verdeling koop-huur in bestaande voorraad is 72% koop en 28% huur.

* Afrondingsverschillen.

** Van deze 65 huurwoningen zullen naar verwachting een groot deel in de middeldure prijsklasse verhuur gaan worden.

*** Bij berekening % binnen totaal zijn de 189 onbekende woningen niet meegenomen.

Opmerkingen:

- Van een aantal woningen (zie bijlage A) binnen de liggende plannen is nog niet bekend of het huur- of koopwoningen worden en/of in welke prijsklasse ze komen;
- Er zijn potentiële bouwlocaties bekend waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoeveel woningen er komen. Dat betekent dat er op dit moment plannen liggen voor minimaal 1.200 woningen, waarbij voor een aantal potentiële locaties nog geen aantallen in het overzicht zijn meegenomen;
- Voor zover van woningbouwplannen bekend, worden er verhoudingsgewijs minder huurwoningen aan de voorraad toegevoegd (namelijk 22%) dan er in de bestaande voorraad zijn (28%) en meer koop, 78% tegenover 72% in de bestaande voorraad;
- De intentie was om bij te sturen naar meer dure huurwoningen en meer goedkope en middeldure koopwoningen: meer dure huur blijft nog achter, meer goedkope koop gaat goed, meer middeldure koop blijft achter.

Hardheid van plannen

In de Woonvisie werd speciale aandacht gevraagd voor harde plannen. Het streven naar meer harde plancapaciteit heeft effect gehad. Voor 552 woningen zijn de procedures geheel afgerond en onherroepelijk. Inclusief de al gerealiseerde woningen betekent het dat 43%, ofwel bijna de helft, van de 1.280 te bouwen woningen tot 2020 hard zijn. Bovendien zijn voor 112 woningen de procedures in voorbereiding dan wel ligt een besluit ter visie.

Gewenste planrealisering in tijd

In het verleden werden er steeds minder woningen gerealiseerd dan de ambitie was om te bouwen. In de praktijk bleken veel plannen vertraging op te lopen. Een overprogrammering van plannen binnen de eerste vijfjaarsperiode hoeft geen probleem te zijn. Gezien de harde plancapaciteit die op ruim de helft van de bouwopgave ligt er de wens om binnen de in voorbereiding zijnde plannen ook woningen voor 2016 te realiseren, verdient het wel aandacht.

Naast de plannen in procedure/in aanbouw leeft er bij een aantal plannen in ontwikkeling ook de wens deze voor 2016 te realiseren. In totaal gaat het om 891 woningen. Dit is 70% van de ambitie om tot 2010 1.280 woningen te realiseren. Aangezien Schijndel vooral een plaatselijke woningmarkt kent is het van belang hier aandacht aan te besteden zodat plannen elkaar niet gaan beconcurreren.

Verdeling appartement-grondgebonden woning

Het woningbestand van de gemeente Schijndel bestaat voor 7% uit huurappartementen, 5% koopappartementen, 21% uit grondgebonden huurwoningen en 67% uit grondgebonden koopwoningen. In landelijke gemeenten binnen de regio Waalbosch is deze verhouding 10%, 4%, 16% en 70%. Schijndel heeft relatief gezien minder appartementen, vooral in de huursector. Ook wat betreft huur- en koopappartementen samen ligt het percentage lager dan gemiddeld, 12% tegenover 14%. Grondgebonden huurwoningen zijn er relatief meer (21% naast 16%).

In de huidige plannen wordt voor 32% in appartementen voorzien; daarvan zijn er iets meer huur (52%) dan koopappartementen (48%). Voor tabel: zie bijlage B.

Met de huidige plannen komt in de toekomst de verdeling appartementen-grondgebonden woningen op het niveau wat op dit moment geldt voor de landelijke gemeenten in de regio Waalbosch (informatie uit Woningmarktmonitor 2008-2010).

Zorgwoningen

Inzicht in de ontwikkelingen op het terrein van zorgwoningen is nog beperkt. Voor de taakstelling vanuit de provincie in het kader van meer passende woonvormen in relatie tot de verdere vergrijzing van de bevolking worden aantallen op dit terrein voortaan ook bijgehouden. De provincie onderscheidt daarbij de vormen geschikt, beschermd en verzorgd wonen. Definities daarvan zijn opgenomen in bijlage C. Voor dit type woningen zijn er plannen in ontwikkeling. Ze tellen niet mee met de bouwopgave tot 2020 1.280 woningen te realiseren. Bij de volgende woningbouwprogramma's zal meer specifiek aandacht geschonken worden aan locaties en aantallen voor zover deze bekend en in procedure zijn.

7. Sturing naar 2020

Onderstaande tabel geeft inzicht in de mate waarin de taakstelling van de Woonvisie 2009 in de periode 2010-2020 wordt gerealiseerd en in welke mate de plannen die nog in ontwikkeling zijn om bijsturing vragen.

Totaaloverzicht periode van 2010 tot 2020

Totaaloverzicht 2010 tot 2020	Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend**	Totaal
Koop	<230.000	230.000-330.000	> 330.000		
Huur	< 517,64	517,64-652,52	> 652,52		
Sturing	35%	40%	25%		
Totaal te realiseren woningen 2010-2020	448	512	320		1.280
Harde plancapaciteit	198	170	119	0	487
Plannen in voorbereiding	45	30	37	0	112
Totaal plannen niet meer op te sturen	243 40%	200 33%	156 26%	0	599
Nieuwe verdeling op te sturen plannen	205 24%	312 37%	164 19%		845
Bekend in potentiële plannen	89 17%	137 26%	121 23%	189 35%	536
Ruimte binnen pot. plannen	116	175	43		334
Nieuw sturings%	35%	52%	13%		

N.B.: De verdeling van prijsklassen voor koop en huur zoals opgenomen in de Woonvisie hebben feitelijk geen relatie met elkaar. De verdeling voor kooprijzen is gerelateerd aan de verkoopprijzen van bestaande woningen, die van huurprijzen is gekoppeld aan huurtoeslaggrenzen.

Opmerkingen:

- De verdeling naar prijsklassen binnen de harde plannen wijkt af ten gunste van de goedkope categorie;
- Op harde plancapaciteit en plannen in voorbereiding kan niet meer gestuurd worden. Dat betekent dat voor potentiële plannen andere sturingspercentages gaan gelden;
- De nieuwe verdeling naar prijsklasse is 24% goedkoop, 37% middelduur en 19% duur als plannen in ontwikkeling (potentiële plannen) bij de heroverweging worden meegenomen en is 35%, 52% en 13% als deze niet in de heroverweging worden meegenomen;
- Bijsturing dient plaats te vinden in de potentiële plannen en zo mogelijk ook in de plannen waarover al een principe-uitspraak is gedaan;
- Duidelijk is dat er vooral ruimte is voor middelduur en goedkoop en minder voor duur.

8. Conclusie

De hoeveelheid plannen die er nu liggen en de huidige ontwikkelingen rechtvaardigen een voorlopige stop op nieuwe plannen. Eerst nadat nieuwe cijfers bekend zijn en de Woonvisie is bijgesteld zullen prioriteiten binnen de in ontwikkeling zijnde plannen voor de nabije toekomst duidelijker zijn en gesteld kunnen gaan worden.

Omdat Schijndel vooral een plaatselijk georiënteerde woningmarkt kent, is fasering van de plannen belangrijk. De relatie met de typen woningen die in dezelfde tijd op de woningmarkt komen is daarbij van belang. Meer dan voorheen zullen oplossingen voor woonproblemen gevonden moeten worden in de bestaande woningvoorraad. Een verder uitbreiding van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is daarom gewenst. Een visie op type woning en verdeling huur-koop wordt daarin meegenomen. Voor de korte termijn dienen bijstellingen plaats te vinden van dure koop naar middeldure koop.

> > > < < <

Bijlage B

Tabel verdeling huur-koop / appartementen-grondgebonden woningen.

Totaal aantal woningen 2010-2020 naar verdeling appartement-grondgebonden woning

		HUUR	KOOP	Totaal	
Harde	Appart.	151	111	262	
Plannen*	Grond.wo.	0	302	302	
Totaal		151	413	564	
In voor-	Appart.	5	46	51	
bereiding	Grond.wo.	0	61	61	
Totaal		5	107	112	
Potentiële	Appart.	22	6	28	
bouwloc.	Grond.wo.	48	328	376	
Totaal		70	334	404	
Totaal	Appart.	178 (52%)	163 (48%)	341	32%
	Grond.wo.	48 (6%)	691 (94%)	739	68%
TOTAAL		226	854	1.080	

* Aantal is inclusief woningen die in 2010 zijn gerealiseerd.

Woningmarktmonitor 2010: verhouding appartementen - grondgebonden woningen in bestaande woningvoorraad Schijndel is 12% appartementen en 88% grondgebonden woningen.

Het totaal wijkt af van het totaal aantal omdat van een aantal plannen in ontwikkeling wel een maximaal aantal woningen is gesteld maar geen verdeling naar grondgebonden woningen en appartementen en er dus een aantal woningen 'onbekend' is.

Als de aantallen opgeteld worden bij de huidige woningvoorraad komt Schijndel met deze plannen op 1.433 appartementen en 8.747 grondgebonden woningen. De nieuwe percentages komen dan op achtereenvolgens 14% en 86% en komen daarmee op de verdeling zoals die volgens de Woningmarktmonitor 2008-2010 nu voor het landelijk gebied in de regio Waalbosch geldt.

Definities

In **‘geschikte woningen’** kan iedereen wonen, die enige vorm van beperking heeft. De woning is door de ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische beperking. De grootste doelgroep voor het ‘geschikt wonen’ zijn de ouderen. Woningen die vallen onder de noemer ‘geschikt wonen’ zijn voor het leeuwendeel nultredenwoningen (flats, appartementen, patiowoningen, bungalows etc.).

‘Verzorgd wonen’ heeft betrekking op wooneenheden of (ouderen)woningen, waar ‘zorg op afroep’ mogelijk is. ‘Zorg op afroep’ betreft niet-planbare diensten, waarbij tijd en plaats van tevoren niet bekend zijn. De aard van de zorg is meestal kortdurend, maar moet wel snel kunnen worden geboden. Dit betekent dat de zorgverlener in de nabijheid moet zijn. ‘Verzorgd wonen’ betreft woonvormen waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het geboden arrangement. In de woning is extra ruimte voor verzorging, en zorgvoorzieningen en diensten bevinden zich in de directe nabijheid, al dan niet binnen het complex. Vaak gaat het om geclusterde vormen van wonen. ‘Verzorgd wonen’ wordt bijvoorbeeld aangeboden in verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en in de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid als woonzorgzones).

Onder **‘beschermd wonen’** verstaan wij woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dat wil zeggen, permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. ‘Beschermd wonen’ vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het ‘beschermd wonen’.