

Zaakdossier: D00108189

Voortgangsrapportage woningbouw: periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

Inleiding

Op 9 juli 2015 heeft de raad het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015 tot en met 2019 vastgesteld. Over de voortgang van het woningbouwprogramma rapporteren we (half)jaarlijks via de voortgangsrapportage. De financiële verantwoording verwerken we in de jaarrekening en in de actualisatie van het grondbedrijf (MJP).

In voorliggende voortgangsrapportage brengen we de ontwikkelingen, met betrekking tot het woningbouwprogramma over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016, in beeld. We brengen daarmee de voortgang van de verschillende woningbouwprojecten over geheel 2016 in één voortgangsrapportage in beeld.

De voortgangsrapportage bestaat uit de ontwikkelingen op project- en locatieniveau (voorliggende rapportage) en de ontwikkelingen op gemeentelijk en op kernniveau weergegeven in verschillende factsheets (grafieken). In deze factsheets brengen we de plancapaciteitsprognose (koop en huur (op gemeenteniveau ook zorg)), de prognose start bouw en het feitelijk aantal in aanbouw genomen woningen in beeld.

Naar aanleiding van een krantenartikel over de ontwikkeling van het aantal inwoners in de regio (21 januari jl.) brengen we in bijlage 1a, aanvullend op de factsheets, de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en de woningvoorraad in beeld (regionaal perspectief).

Woningbouw algemeen

Het afgelopen jaar zette het herstel van de woningmarkt in Uden zich voort. Het herstel kenmerkte zich door een toename van het aantal transacties, stijgende transactieprizen en stabiele(re) verkooptijden. Het herstel is zowel in de bestaande woningmarkt als in de nieuwbouw zichtbaar en uit zich in de nieuwbouw met name in een sterke toename van het aantal opties en reserveringen. Zo is het laatste deel van de ontwikkellocatie Velmolen-Oost (fase 3) 'Voor elk wat wils' reeds volledig in optie uitgegeven.

In 2016 zijn 131 woningen in aanbouw genomen, waarvan 73 koopwoningen (ca. 56%) en 58 huurwoningen (ca. 44%). Ter vergelijking: in 2014 en 2015 zijn respectievelijk 75 en 203 woningen in aanbouw genomen. Het aantal in aanbouw genomen woningen in 2016 ligt daarmee lager dan in 2015, maar is hoger dan het verwachte aantal woningen (100). We verwachten in 2017 ongeveer 150¹ woningen in aanbouw te nemen.

Van de 131 woningen die in 2016 startbouw kende, zijn 125 woningen vanuit projecten in aanbouw genomen en 6 middels het reguliere omgevingsvergunningentraject. De projecten waar de meeste woningen in aanbouw zijn genomen, zijn: Retraitehuis e.o. (51), Nieuw Hoeven (22), Julianastraat 9-11 (20) en Velmolenweg 'nr 19' (19).

¹ Hierbij houden we rekening met eventuele (verwachte) beroepsprocedures bij de Raad van State.

Ontwikkelingen per locatie

Hierna gaan we per locatie in op de voornaamste ontwikkelingen in het afgelopen jaar.

De ontwikkellocatie Velmolen-Oost is het afgelopen jaar volop in ontwikkeling geweest. Desondanks zijn er in 2016 slechts 4 woningen in aanbouw genomen (1 woning in fase 1 en 3 woningen in fase 2). De ontwikkeling in Velmolen-Oost zit met name in de verschillende ruimtelijke procedures die binnen deze ontwikkellocatie in 2016 zijn opgestart en/of zijn doorlopen.

Zo is het bestemmingsplan met betrekking tot de locatie Pattagon-Thaler (fase 1) op 23 februari 2016 in werking getreden en onherroepelijk geworden, waarna de woningen in verkoop zijn gegaan. Eind december 2016 is de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 26 woningen verleend en onherroepelijk geworden. We verwachten daarmee, dat medio 2017 de eerste woningen op deze locatie in aanbouw zullen worden genomen.

Met betrekking tot de locatie Gulden heeft de Raad van State op 21 december 2016 de in de eerste helft van de in 2016 vastgestelde Partiële herziening Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1^e fase, locatie Gulden vernietigd. Door middel van de partiële herziening zouden een flexibelere invulling (vrijstaande en/of 2-onder-1-kapwoningen in plaats van sec vrijstaande woningen) van de locatie mogelijk maken. In 2017 bereiden we een nieuwe ruimtelijke procedure voor.

In de tweede fase van Velmolen-Oost is de 2^{de} partiële herziening van het Uitwerkingsplan Velmolen Buiten begin februari 2016 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Ook deze herziening maakt een flexibelere invulling mogelijk.

Met betrekking tot de derde en laatste fase in Velmolen-Oost heeft de raad op 15 december 2016 het bestemmingsplan Velmolen-Oost, fase 3 vastgesteld. Hierdoor is de start bouw van 60 huurwoningen door een belegger (in verschillende prijsklassen), 36 koopwoningen (kavels) 'Voor elk wat wils' en 35 tijdelijke huurwoningen (Area) in de loop van 2017 een stap dichterbij gekomen. De bouw kavels ('Voor elk wat wils') zijn inmiddels allemaal in optie/gereserveerd.

In de zomer van 2016 is in het Centrumgebied Uden Zuid de nieuwe supermarkt geopend. Naast de supermarkt ligt in dit plangebied een nog te ontwikkelen woningbouwlocatie (2 woonvlekken). Reeds medio 2014 is ter ontwikkeling van deze locatie een overeenkomst met de ontwikkelende partij gesloten. Echter in verband met de crisis op de woningmarkt is de woningbouwontwikkeling op deze locatie stil komen te liggen. Door de aantrekkende woningmarkt is medio 2016 de ontwikkeling van de woningbouwlocatie weer opgepakt. Het exacte programma met betrekking tot deze locatie is nog niet bekend. Wel zetten we in dat op deze locatie naast koopwoningen eveneens ca. 12 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Begin 2017 starten we met het opstellen van het bestemmingsplan, waarna het bestemmingsplan in procedure gaat. We verwachten dat het bestemmingsplan eind 2017/begin 2018 kan worden vastgesteld, waarna de woningen in aanbouw genomen kunnen worden.

Met betrekking tot de ontwikkellocatie Hoenderbos III verwachten we in het eerste kwartaal van 2017 de bestemmingsplanprocedure op te starten, waarmee we de laatste 8 rijwoningen kunnen realiseren. Daarmee zou het plan Hoenderbos III volledig zijn ontwikkeld.

Medio 2012 heeft de Raad het bestemmingsplan met betrekking tot de uitbreidingslocatie Hoenderbos IV (inmiddels Nieuw Hoenderbos) vastgesteld. Ten gevolge van de crisis op de woningmarkt is het project destijds stil komen te liggen. Begin 2016 is opnieuw een start gemaakt met de ontwikkeling van deze locatie. Het woningbouwprogramma op deze locatie zal circa 165 woningen gaan omvatten. Eind december 2016 is de omgevingsdialoog met betrekking tot deze ontwikkeling gevoerd. In 2017 stellen we het bestemmingsplan op, waarna deze in procedure gaat.

Met betrekking tot Park Maashorst zijn in 2016 de eerste twee woningen in aanbouw genomen. In de loop van 2017 zal ook de tweede woning bewoond gaan worden. Inmiddels is ook een derde kavel verkocht en verwachten we, dat op deze kavel begin 2017 gestart wordt met de bouw van een vrijstaande woning. Voor 2017 zijn we volop in gesprek met potentiële kopers. Op basis van deze gesprekken verwachten we in 2017 meerdere kavels te verkopen. We zetten in op tenminste 5 kavels.

In Volkel-West II zijn eind 2016 de laatste bouw kavels verkocht. Vier bouw kavels zijn middels een abc-constructie in 2016 geleverd en 1 kavel is begin 2017 bij de notaris gepasseerd. Begin 2016 is er een vrije sector koopwoning in aanbouw genomen. We verwachten dat de laatste woningen in 2017 in aanbouw worden genomen.

De locatie Spechtenlaan is in 2016 volop in ontwikkeling. In 2016 zijn op deze locatie twee woningen (2 2-onder-1-kapwoning) in aanbouw genomen en zijn daarnaast nog 2 kavels (2-onder-1-kapwoning) verkocht. Eind 2016 is er zicht op een derde verkoop (vrijstaande woning), waarbij we verwachten dat deze begin 2017 bij de notaris zal passeren. Naar verwachting zullen de geplande woningen medio 2017 start bouw kennen.

Daarnaast zijn we volop bezig met het voorbereiden van de ruimtelijke procedure om de huidige verkaveling beter aan te laten sluiten op de woningbehoefte die in Odiliapeel bestaat (vergroting diversiteit). Begin 2017 starten we deze ruimtelijke procedure.

Zoals eerder in de voortgangsrapportage zijn op de ontwikkellocatie Retraitehuis en omgeving in 2016 51 woningen in aanbouw genomen, te weten: 18 rijwoningen (sociale huur) en 24 appartementen (sociale huur) en 9 vrije sector koopwoningen. Eind 2016 zijn alle huurwoningen opgeleverd. De verkoop van de overige kavels (t.b.v. vrije sector koopwoning in deelgebied 5) verloopt voorspoedig. Eind december waren 15 kavels verkocht (waarvan 9 inmiddels in aanbouw zijn) en de overige 5 kavels zijn onder optie.

Medio 2015 hebben we overeenstemming verkregen om het programma van dit deelgebied 4 (72 huurappartementen) te wijzigen naar een meer gedifferentieerd programma (28 sociale huurappartementen en 38 sociale huur rijwoningen). In 2016 is de ruimtelijke procedure om deze wijziging mogelijk te maken middels een uitgebreide WABO-procedure doorlopen. We verwachten dat in het 2^{de} kwartaal 2017 de Omgevingsvergunningprocedure doorlopen kan worden, waarna in het derde kwartaal gestart kan worden met de bouw.

Ten behoeve van de realisatie van de 20 tijdelijke sociale huurwoningen (tijdelijk (be)wonen) van Area heeft de raad begin oktober 2016 het bestemmingplan Loopkantstraat/Pres. Kennedylaan vastgesteld. Op 29 december 2016 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Daarmee verwachten we dat deze woningen in de loop van 2017 'in aanbouw genomen' (geplaatst) worden.

In 2016 zijn de ontwikkelingen op de locatie Runmolen weer volop in gang gezet. De oorspronkelijke ontwikkelende partij heeft aangegeven de locatie te willen verkopen. Eind 2016 zijn we met de nieuwe ontwikkelende partij met betrekking tot deze locatie tot overeenstemming gekomen. Medio januari 2017 is hiertoe een ontwikkel-realisatieovereenkomst getekend. Het oorspronkelijke plan uit 2012 met 49 patiowoning omgevormd naar een plan met 51 grondgebonden woningen, bestaande uit 19 rijwoningen (vrije sector huur), 16 2-onder-1-kap-woningen en 16 vrijstaande woningen. We verwachten de eerste woningen in 2018 in aanbouw te kunnen nemen.

De ontwikkeling van de locatie Nieuw Hoeven (Maatsestraat) gaat zeer voorspoedig. Nadat de raad begin 2015 het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zijn in de tweede helft van 2015 de eerste woningen in aanbouw genomen (31). Waarna in het afgelopen jaar opnieuw 22 woningen in aanbouw zijn genomen. Inmiddels heeft de ontwikkelende partij (in 2016) alle (resterende) grond afgenomen.

Met betrekking tot de locatie Oude Maasstraat 18 hebben we begin 2016 een koop-realisatieovereenstemming gesloten ten behoeve van de realisatie van 2 (patio)bungalows. Eind april 2016 is de vergunning hiervoor, middels een uitgebreide WABO-procedure, verleend, waarna de beide woningen in juli 2016 in aanbouw zijn genomen.

Aan de Schepersweg is in 2016 (augustus) 1 vrije sector koopwoning in aanbouw genomen. We verwachten in 2017 wederom enkele kavels te verkopen. Daarmee blijft ook de locatie aan de Schepersweg in ontwikkeling.

In 2016 is de ruimtelijke procedure met betrekking tot de ontwikkeling aan van 14 beschermde woningen voor autisten en 16 appartementen voor senioren (verzorgd wonen) aan de Pastoor van Doornstraat in voorbereiding. We verwachten dat het bestemmingsplan medio 2017 in procedure zal gaan, waarna start bouw in 2018 zou kunnen plaatsvinden.

Aan de Velmolenweg is de ontwikkeling van het appartementencomplex 'nr. 19' na een aantal jaren weer opgepakt. Begin derde kwartaal 2016 is de ontwikkelende partij gestart met de bouw van 16 huurappartementen en 3 koopappartementen (voorheen 19 koopappartementen).

Naast de ontwikkeling aan de Velmolenweg 'nr. 19' is in het afgelopen jaar ook de locatie Julianastraat 9-11 'DOK5401' weer door de ontwikkelende partij opgepakt. Begin 2016 zijn op deze locatie 20 goedkope koop appartementen in aanbouw genomen.

Voortgang woningbouw Volkel

In september 2015 is het luchthavenbesluit voor de militaire luchthaven Volkel vastgesteld. Middels dit besluit is er ruimte voor woningbouw ontstaan. Eind 2015 zijn alle, op dat moment bij ons bekend zijnde, woningbouwinitiatieven op basis van het door de Raad vastgestelde afwegingskader "Werkwijze prioritering woningbouwlocaties" (opnieuw) beoordeeld. Vanaf eind 2015 hebben we 29 woningbouwinitiatieven beoordeeld. Hiervan zijn 18 initiatieven opgenomen in het woningbouwprogramma. Deze 18 initiatieven leveren een potentiële plancapaciteit van ongeveer 68 woningen, verdeeld over verschillende woningtypologieën en prijssegmenten.

Van de 18 initiatieven, die we opgenomen hebben in het woningbouwprogramma, hebben we van 12 initiatieven een concreet verzoek en/of aanvraag ontvangen met een totale potentiële plancapaciteit van ongeveer 39 woningen. Begin 2017 maken we een kwalitatieve analyse met betrekking tot deze locaties. Op basis van deze analyse schatten we in welke locaties daadwerkelijk van de grond lijken te komen en waar de ontwikkeling lijkt te stikken. Locaties die niet tot ontwikkeling komen, benaderen we actief om de ontwikkeling van deze locaties te stimuleren. Dit kan ertoe leiden dat we die locaties uit het woningbouwprogramma halen. Indien blijkt dat onvoldoende locaties tot ontwikkeling komen, om de markt vraag te kunnen bedienen, onderzoeken we nieuwe locaties. Hierbij brengen we in beeld wat de potentie van een locatie(s) is en hoe deze locatie(s) tot ontwikkeling kunnen komen.

Extra bouwopgave sociale huurwoningen

Als gevolg van de toestroom van vluchtelingen naar ons land is het aantal te huisvesten vergunninghouders (vluchtelingen met verblijfsvergunning) in 2016 (105 personen) enorm gestegen. We zetten hierdoor onder andere actief in op het realiseren van de extra bouwopgave, waarmee tenminste 80 sociale huurwoningen extra worden toegevoegd. Deze sociale huurwoningen realiseren we bovenop de reguliere bouwopgave. Area neemt hiervan tenminste 60 woningen voor haar rekening, Nieuw Hoenderbos (45), Abdijlaan (10) en Spechtenlaan (12). De overige 20 sociale huurwoningen worden door private partijen gerealiseerd onder andere in de 'Cavelier' (35). Met betrekking tot deze

locaties zijn in 2016 de ruimtelijke procedures voorbereid. We verwachten in 2017 de extra bouwopgave in 2017 te realiseren (start bouw).

Financiën

De financiële vertaling van het ontwikkelingsprogramma geven we in de documenten die we in de plannings- en controlecyclus opstellen. Deze documenten (begroting, jaarrekening, MJP) worden separaat aangeboden.

Bijlagen:

1. Factsheets (2a, 2b, 2c en 2d);
- 1a. Analyse ontwikkeling aantal inwoners