

gemeente **Hilvarenbeek**



KIEZEN ÉN DELEN

Voortgangsnotitie Wonen 2015

Gemeente Hilvarenbeek
Afdeling Ruimte
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen

22 september 2015

Inleiding

In de vergaderingen van de Commissie Ruimte van 30 oktober 2014 en 22 januari 2015 is de behoefte uitgesproken aan informatie en voorstellen over onderwerpen die betrekking hebben op woningbouw in de brede zin. Met deze notitie komen we hier aan tegemoet.

De notitie is opgebouwd door een aantal vragen in het teken van de woningbouw te beantwoorden. Die beantwoording is in de volgende hoofdstukken terug te vinden:

	Pagina
Inleiding	2
Voorwoord van de portefeuillehouder	3
Hoofdstuk 1 Hoeveel woningen bouwen?	5
Hoofdstuk 2 Wat voor woningen bouwen?	9
Hoofdstuk 3 Welke plannen? De toetsingscriteria	12
Hoofdstuk 4 Wie, waar, wanneer? Het woningbouwprogramma	17
Hoofdstuk 5 Hoe kunnen we de woningbouw sturen?	20

Voorwoord

Voor u ligt de ‘Voortgangsnotitie Wonen: Kiezen én Delen’. Deze notitie geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in onze gemeente sinds de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013.

Deze notitie wil ook helder maken de vraagstukken waarvoor we in de gemeente Hilvarenbeek op het gebied van volkshuisvesting gesteld staan en hoe we die vraagstukken willen oplossen.

De vraagstukken zijn met een aantal eenvoudige vragen te benoemen, de oplossing vraagt om actie en keuzes. Vragen en keuzevraagstukken zijn in de onderscheiden hoofdstukken van de voortgangsnotitie uitgewerkt en hieronder kort samengevat.

Hoeveel woningen gaan we bouwen?

Onze mogelijkheden om via nieuwbouw woningen aan de voorraad toe te voegen wordt bepaald door de provinciale overheid. De meest recente provinciale prognose van de woningbehoefte geeft aan dat tot het jaar 2030 er nog behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad met 808 woningen en dat aantal mogen we dus bouwen. Tot dat aantal zal de provincie bestemmingsplannen goedkeuren, daarboven niet meer. De prognose geeft verder aan dat na 2030 de woningbehoefte zal stabiliseren en er geen verdere uitbreiding van de voorraad nodig zal zijn.

Dat levert binnen onze gemeente het eerste keuzevraagstuk op, we hebben namelijk voor méér dan 808 woningen plannen, als volgt:

- Voor 472 woningen hebben we vastgestelde bestemmingsplannen (harde capaciteit)
- Voor 230 woningen liggen er plannen waaraan het college medewerking wil verlenen c.q. medewerking heeft toegezegd (niet afweegbare zachte capaciteit)
- Dan resteert nog voor 106 woningen uitbreidingsruimte.
- Tegenover die resterende uitbreidingsruimte staan voor ruim 230 woningen plannen/ initiatieven (afweegbare zachte capaciteit).
- Het keuzevraagstuk is dus aan welke plannen uit de afweegbare zachte capaciteit we medewerking gaan verlenen en aan welke niet en wat de consequenties van die keuze zijn.

Welke woningen gaan we bouwen?

Al lange tijd, ook al vóór de Woonvisie 2009, werken we in onze gemeente met het doelgroepenbeleid waarin we drie doelgroepen onderscheiden: starters, doorstromers, senioren.

De grootste prioriteit gaat naar de doelgroep starters, 45% van de nieuw te bouwen woningen willen we voor die groep bestemmen. Vervolgens komen de senioren met 30% van de nieuwbouw en de doorstromers met 25%.

Het college wil aan deze verdeling vasthouden. Voor de doelgroepen starters en doorstromers heeft dat geen aanpassing van de bestaande beleidslijnen en uitvoeringspraktijk. Voor de doelgroep senioren ligt dat anders. Het demografische gegeven van de vergrijzing heeft tot gevolg dat er met name de komende 15 jaren er een grote behoefte is aan senior-geschikte woningen.

Het is de overtuiging van het college dat die behoefte niet volledig middels nieuwbouw kan worden ingevuld. Het college wil daarom in de behoefte aan senior-geschikte woningen voorzien middels de volgende drietrap:

- Aanpassing van de bestaande voorraad
- Levensloopbestendig bouwen van (zo mogelijk alle) nieuwbouwwoningen
- Bouwen van specifieke seniorenwoningen op die plaatsen in onze gemeente die zich daar het best voor lenen, daar waar zorg- en overige voorzieningen aanwezig zijn dan wel het beste kunnen worden gerealiseerd.

Daarbij zullen we moeten opereren binnen de landelijke beleidslijn van het scheiden van wonen en zorg en de effecten van die beleidslijn op de zorgverlening aan ouderen binnen onze gemeente. Kort gezegd: slechts voor een beperkte groep ouderen zal nog de voorziening wonen mét zorg (in-

tramuraal in de Clossenborgh) kunnen worden geboden, voor alle anderen zal het zijn zelfstandig wonen met de mogelijkheid van zorg aan huis (extramuraal).

Welke plannen

In feite staat het merendeel van de locaties voor woningbouw in onze gemeente al wel vast, immers de harde plancapaciteit en de niet afweegbare zachte plancapaciteit betreffen concrete plannen op concrete locaties. Enkel voor de afweegbare zachte plancapaciteit speelt nog de locatiekeuze.

Bij die keuze wil het college vasthouden aan één belangrijk uitgangspunt, dat al vele jaren in het Hilvarenbeekse woningbouwbeleid wordt gehanteerd. Namelijk dat in al onze kernen naar behoefte moet kunnen worden gebouwd. Vooral voor de kleine kernen is regelmatige nieuwbouw van woningen van levensbelang, behoud van voorzieningen en leefbaarheid hangen ervan af.

Ter uitvoering van het amendement van 16 juli jl. gaan we in op de toetsingscriteria en passen we die toe op de plannen in de zachte capaciteit. In eerste instantie gebruiken we een aantal criteria om de mate te bepalen waarin plannen nog afweegbaar zijn. Dat leidt tot een verdeling van de zachte plannen in een niet meer afweegbaar en een nog wel afweegbaar deel. Voor de niet meer afweegbare plannen bestaat er naar ons oordeel niet vrijheid om tot een afwijzing te komen. Wel stellen dan ook voor om de initiatiefnemers de gelegenheid te geven de plannen door te ontwikkelen.

Bij de afweegbare plannen bestaat nog wel de mogelijkheid van afwijzing, dan wel fasering/ prioritering. Deze plannen hebben we volledig aan alle criteria getoetst. Het resultaat is een onderbouwde voorkeursvolgorde in de nog afweegbare plannen. Voor zover er in de betreffende kern nog ruimte is om harde plancapaciteit toe te voegen, stellen we voor volgens deze volgorde plannen groen licht te geven voor verdere uitwerking.

Wie, waar en wanneer?

Deze vraag wordt beantwoord in het woningbouwprogramma dat we hebben toegevoegd aan de notitie. Het programma geeft een overzicht van de verwachte realisatie van woningbouwplannen voor de komende vijf jaren. In het programma zijn opgenomen de harde bestemmingsplannen en de plannen die als niet meer afweegbaar aangeduid zijn. Verder zijn ook opgenomen de afweegbare plannen, waarvan het college voorstelt die positief te benaderen.

Nederland heeft de afgelopen jaren een diepe economische crisis doorgemaakt. Die heeft zijn weerslag gehad op de woningbouw: landelijk en ook in de provincie Brabant zijn de nieuwbouwcijfers nagenoeg gehalveerd. De cijfers voor de gemeente Hilvarenbeek steken daar gelukkig positief bij af. In de afgelopen jaren 6 jaren zijn in totaal ca. 300 woningen gereedgekomen en daarmee ligt de gemiddelde jaarproductie nauwelijks onder ons langjarig gemiddelde van 50 tot 60 woningen.

Het college heeft de verwachting dat, gezien de plannen die in ontwikkeling zijn, ook de komende jaren de nieuwbouwproductie op z'n minst op peil zal kunnen blijven. Het woningbouwprogramma bevestigt deze verwachting.

Vereist is dan wel dat de voorliggende plannen ook feitelijk gerealiseerd worden. Het college zal initiatiefnemers daartoe oproepen en aansporen en zal, binnen de kaders van de ruimtelijke ordening en het omgevingsrecht, alle noodzakelijke medewerking verlenen.

Hoe kunnen we de woningbouw sturen?

In hoofdstuk 5 benoemen we een aantal mogelijkheden die het gemeentebestuur ten dienste staan om onszelf én externe partijen te activeren en te stimuleren teneinde de gestelde doelen te behalen. Zo noemen we onder meer de maatregelen die we willen treffen om daadwerkelijk realisatie van woningbouwtitels te bevorderen en af te dwingen.

Portefeuillehouder ROV
J. van de Wiel

Hoofdstuk 1: Hoeveel woningen bouwen?

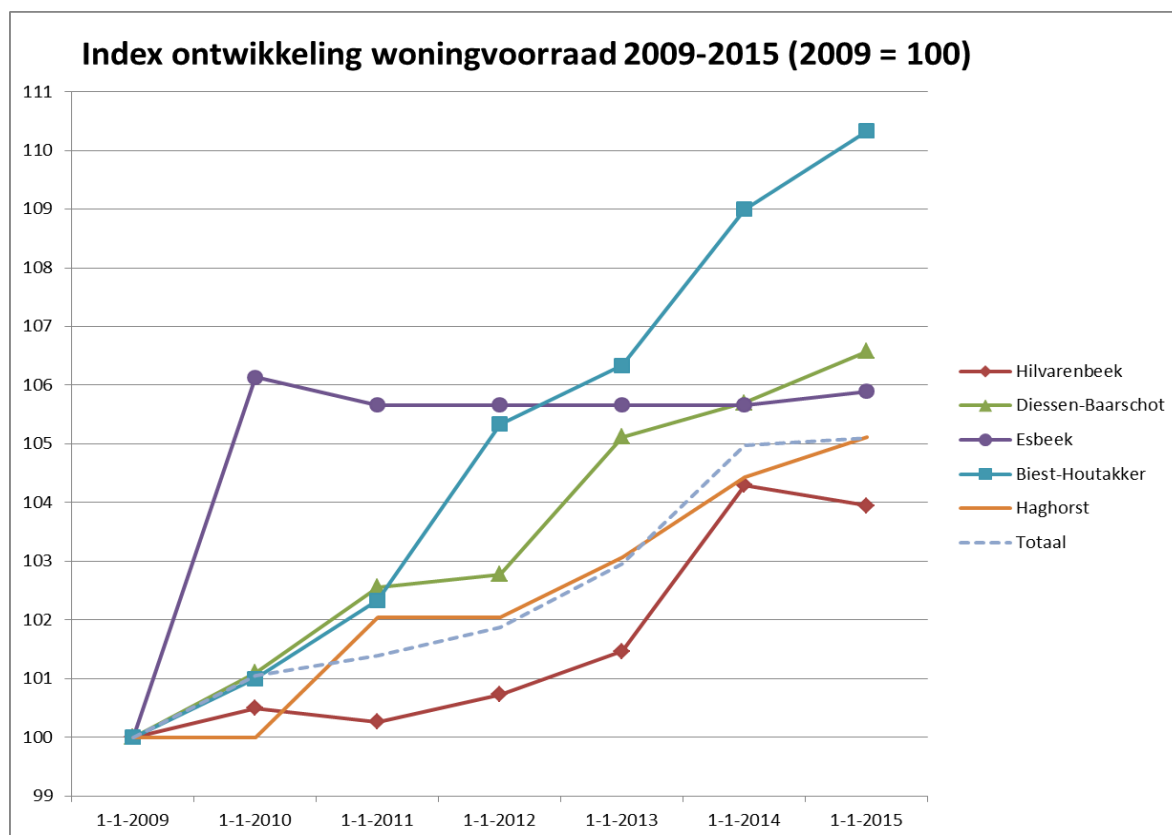
1.1 Ontwikkelingen 2009 - 2015

Om te beginnen wat informatie over de afgelopen jaren. Hoe hebben de kernen en de gemeente zich ontwikkeld? Hoeveel woningen zijn er gebouwd? De begindatum is 1 januari 2009. Die sluit aan bij de Woonvisie uit 2009 en het Actieplan Wonen.

De tabel geeft per kern de absolute cijfers van de woningvoorraad op 1 januari. Anders dan in de cijfers die u verder in deze notitie aantreft, zijn deze *inclusief* de gerealiseerde ruimte-voor-ruimte- en pilotwoningen. Die vallen weliswaar buiten de richtcijfers, maar maken wel onderdeel uit van de voorraad.

In de grafiek zijn de aantallen omgezet naar indexcijfers. Dat geeft een beter beeld van hoe de verschillende kernen zich ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het totaal ontwikkelden.

Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad 2009 - 2015						
	Hilvarenbeek	Diessen - Baarschot	Esbeek	Biest-Houtakker	Haghorst	Totaal
1-1-2009	3419	1368	424	300	293	5804
1-1-2010	3436	1383	450	303	293	5865
1-1-2011	3428	1403	448	307	299	5885
1-1-2012	3444	1406	448	316	299	5913
1-1-2013	3469	1438	448	319	302	5976
1-1-2014	3566	1446	448	327	306	6093
1-1-2015	3554	1458	449	331	308	6100



Figuur 1: Ontwikkeling woningvoorraad

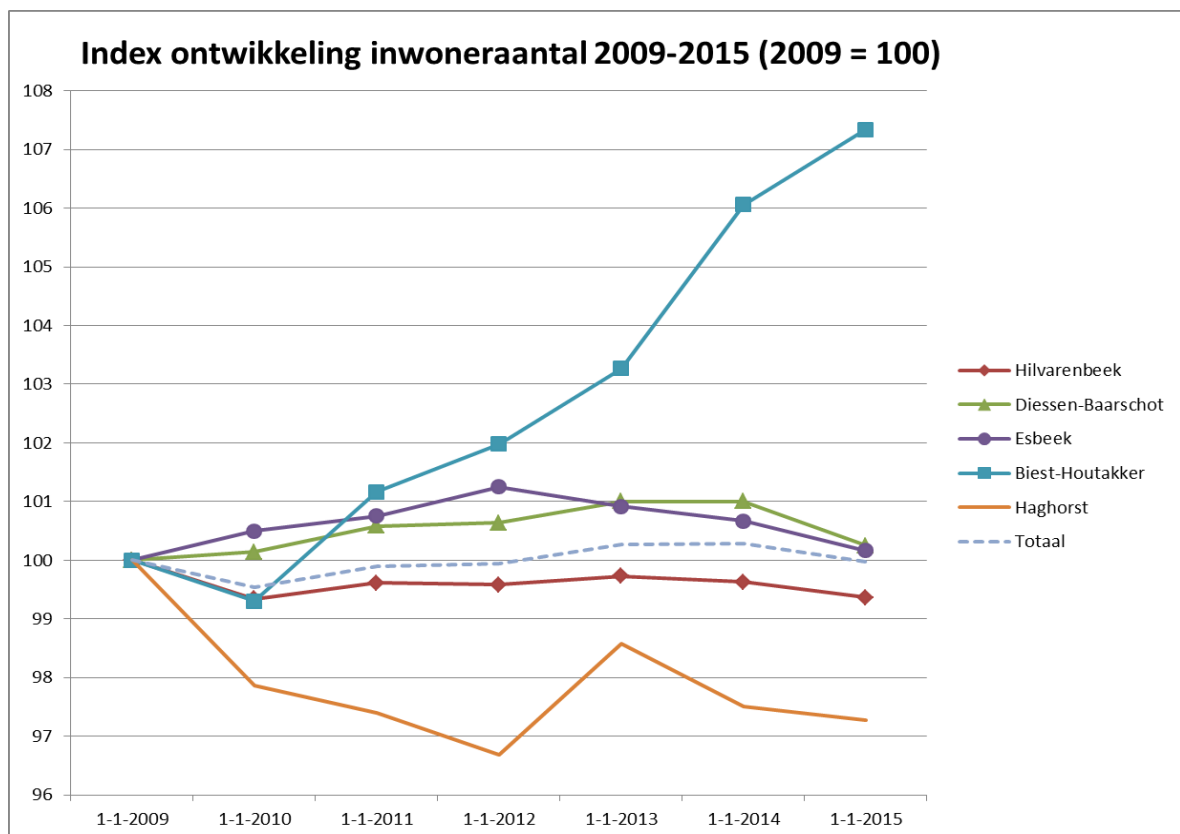
Tabel 2:
Ontwikkeling inwoneraantal 2009 - 2015

	Hilvarenbeek	Diessen-Baarschot	Esbeek	Biest-Houtakker	Haghorst	Totaal
1-1-2009	8542	3606	1199	858	843	15048
1-1-2010	8486	3611	1205	852	825	14979
1-1-2011	8509	3627	1208	868	821	15033
1-1-2012	8506	3629	1214	875	815	15039
1-1-2013	8519	3642	1210	886	831	15088
1-1-2014	8510	3642	1207	910	822	15091
1-1-2015	8488	3615	1201	921	820	15045
1-1-2015 %	56,4%	24,0%	8,0%	6,1%	5,5%	100%

Op deze pagina is over dezelfde periode de ontwikkeling van de inwoneraantallen in beeld gebracht.

In de tabel ook weer de absolute aantallen, die in de grafiek zijn omgezet naar indexcijfers ten opzichte van beginjaar 2009. In de onderste rij staat de procentuele verdeling van de cijfers per 1-1-2015.

De grafiek laat duidelijk zien dat er in deze jaren vrijwel geen groei geweest is. Biest-Houtakker wijkt in positieve zin af. De bevolking daar groeide ten opzichte van de rest zelfs aanzienlijk. Haghorst daarentegen kampt al een aantal jaren met dalende aantallen.



Figuur 2: Ontwikkeling inwoneraantal

1.2 De woningbouwopgave

We bouwen om te voorzien in de woningbehoefte. De omvang van die behoefte is geraamd in de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose”. De laatste editie is van 2014 en omvat de periode tot 2030. Volgens de prognose is het jaar 2030 ook het kantelpunt, waarop de behoefte aan uitbreiding van de voorraad tot stilstand komt als gevolg van de stoppende bevolkingsgroei.

De woningbouwopgave is uitgewerkt in twee scenario’s. In het hoge scenario wordt er van uitgegaan dat het becijferde woningtekort (de urgente wachtlijst) volledig wordt ingelopen. In het lage

scenario gebeurt dat niet. Omdat de praktijk uitwijst dat het bestaande woningtekort niet wordt ingelopen, beschouwt de provincie het lage scenario als het meest realistische model. Het verschil tussen beide scenario's bedraagt in 2030 175 woningen (633 tegen 808).

Op basis van de prognoses maakt de provincie jaarlijks woningbouwafspraken met de gemeenten over een periode van tien jaar. De meest recente afspraken zijn van december 2014. In tegenstelling tot de aanvankelijke wens van de provincie om hierbij uit te gaan van het lage scenario, is besloten toch voor de hoge variant te kiezen. Dit biedt de gemeenten weliswaar meer ruimte, maar de berekende opgave zit dan ook aan de bovenkant van de bandbreedte. De kans is reëel dat de behoefte in werkelijkheid lager ligt en er bij een maximale benutting van de ruimte een overcapaciteit ontstaat. De woningbouwafpraak bevat voor Hilvarenbeek 638 woningen tot en met 2024. Tot maximaal dit aantal mogen we projecten in harde plancapaciteit vastleggen. Capaciteit is 'hard' als die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan.

Tabel 3 geeft een overzicht van deze cijfers. De gegevens zijn - per 1 januari 2015 - vermeld voor de gemeente als geheel en voor elk van de kernen. De verdeling over de kernen gebeurt door de gemeente zelf en is gebaseerd op de Woonvisie 2009.

Tabel 3: Richtcijfers en harde plancapaciteit						
	Richtcijfer tot 2030	Cijfer 2030 in %	Richtcijfer t/m 2024	Harde capaciteit ¹	Ruimte tot 2030	Ruimte t/m 2024
Gemeente geheel	808	100%	638	472	336	166
Hilvarenbeek	341	42,2%	269	136	205	133
Diessen/Baarschot	213	26,4%	168	186	27	-18
Esbeek	104	12,9%	82	52	52	30
Biest-Houtakker	68	8,4%	54	56	12	-2
Haghorst	82	10,1%	65	42	40	23

1.3 De harde bestemmingsplan capaciteit

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle 'harde' bestemmingsplannen, die de bouw van een of meer huizen mogelijk maken. Waar dat aan de orde is, is per plan ook een onderverdeling van projecten gemaakt. Verder is aangegeven de locatie, de ontwikkelaar, het aantal en de stand van zaken. Niet alle gegevens in het overzicht zijn hard. Vooral over het soort woningen en de termijn van realisatie zijn niet altijd afspraken gemaakt. Deels is de informatie dus gebaseerd op inschattingen. Met een aantal van de ontwikkelaars van de grotere locaties hebben we gesproken over de voortgang van de plannen. De uitkomsten daarvan zijn vermeld bij de stand van zaken.

De harde plannen zijn erg divers, soms recent, maar soms ook gestoeld op oude rechten of afspraken. Ze bevatten zowel uitbreidingslocaties, als inbreidingsprojecten en individuele bouwtitels.

Veel bestemmingsplannen zijn niet ingericht om flexibel in te spelen op veranderingen in de vraag, terwijl de huidige marktsituatie daar wel om vraagt. We hebben daarom continu aandacht voor plannen of verzoeken om de kwalitatieve invulling van de harde plannen te wijzigen. Dat zal vaak ook gevolgen hebben voor de aantallen. Herprogrammering leidt meestal tot méér woningen.

1.4 De zachte plan capaciteit

Hiervoor is becijferd welke ruimte er binnen de woningbouwafspraken en prognoses nog is om mee te werken aan nieuwe initiatieven. In deze paragraaf zetten we dat af tegen de plannen en initiatieven die er liggen en die nog niet de status 'hard' hebben. In de onderstaande tabel (4) zijn de

¹ Alle cijfers zijn exclusief ruimte-voor-ruimte woningen, omdat die niet ten laste van de richtcijfers komen.

totaalcijfers voor elke kern gegeven. In bijlage 2 vindt u een uitgebreider overzicht van de zachte plannen, met de bijbehorende informatie. Ook de zachte plannen zijn erg divers, zowel in soort als in de fase waarin zij verkeren. Sommige zijn al zover in de procedure dat ze vastgesteld kunnen worden; voor andere is nog maar een eerste aanvraag ingediend. Zoals uit de tabel blijkt, overstijgt het aantal van 460 woningen in de nieuwe plannen en verzoeken de ruimte die we volgens de provinciale cijfers tot 2030 hebben, al met ruim 120 woningen.

	Beschikbare ruimte tot 2030	t/m 2024	Zachte plannen	Vershil tov 2030
Gemeente geheel	336	166	460	-124
Hilvarenbeek	205	133	283	-78
Diessen/Baarschot	27	-18	30	-3
Esbeek	52	30	74	-22
Biest-Houtakker	12	-2	23	-11
Haghorst	40	23	40	0
Buitengebied algemeen	---	---	10	---

Binnen de huidige afspraken (t/m 2024) kunnen we maar maximaal 166 woningen toevoegen aan de harde capaciteit. Het is dan ook niet mogelijk om alle initiatieven positief te benaderen. Er moeten keuzes gemaakt worden. Daar gaan we in hoofdstuk 3 nader op in.

N.B.:

Gelet op de lopende discussie over het plan Hilverhoeve en de motie die daarover aangenomen is, is het plan nog niet in het overzicht van zachte plannen opgenomen. Het gaat om circa 60 wooneenheden.

Hoofdstuk 2: Wat voor woningen bouwen?

2.1 De kwalitatieve invulling van het programma

In de Woonvisie - en geactualiseerd in het Actieplan Wonen - is in de 'kaderstellende woningbouwopgave' een kwalitatieve invulling gegeven aan de opgave tot 2030. De opgave is onderverdeeld over de doelgroepen en de categorieën huur-/ koopwoningen. De nadruk ligt op de doelgroep starters (45%) en senioren (30%). De resterende 25% gaat naar de doorstromers.

In tabel 5 zijn de cijfers uit de kaderstellende woningbouwopgave weergegeven. Het ijkpunt voor de 'opgave' is 1 januari 2009. Vervolgens is er aangegeven wat er sinds die datum daadwerkelijk van de opgave is gerealiseerd en waar inmiddels vergunning voor verleend is. Van de verleende vergunningen zijn momenteel 78 woningen in aanbouw.

In de laatste kolom is te zien wat de kwalitatieve restopgave nog is tot 2030.

Tabel 5: Kaderstellende opgave en realisatie					
	Opgave Woonvisie tot 2030 (A)	Opgeleverd 2009 - 2014 (B)	Vergunning verleend (C)	Verleend en in aanbouw (D)	Restopgave tot 2030 (A-B-C)
Starters	484	109	85	56	290
huur	97	22	10	10	65
koop	387	87	75	46	225
Doorstromers	269	87	30	17	152
huur	26	16	7	7	3
koop	243	71	23	10	149
Senioren	323	81	38	5	204
huur	177	32	14	2	131
koop	146	49	24	3	73
Totaal	1076	277	153	78	646
huur	300	70	31	19	199
koop	776	207	122	59	447

2.2 Visie op de doelgroepen

Starters

De beginners op de woningmarkt hebben het grootste aandeel van de nieuwbouw toebedeeld gekregen. Zij vormen een belangrijke groep voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen. Anderzijds ondervinden ze, zeker sinds de crisis, de nodige problemen om binnen de bestaande woningvoorraad terecht te kunnen. Daar zijn te weinig betaalbare woningen te vinden. Het is dan ook belangrijk de voorraad aan te vullen met woningen die voor de starters bereikbaar zijn en blijven.

De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor deze doelgroep en zijn er, veelal in CPO-verband, diverse projecten gerealiseerd. Met aangepaste grondprijzen, de regeling voor startersleningen en het faciliteren van CPO- en andere startersprojecten, zijn de randvoorwaarden ruimschoots aanwezig om de starters te bedienen. Ook op dit moment zijn plannen, specifiek voor starters, in voorbereiding of uitvoering in Beverakkers, Vroonacker, Leeuwerik en Gelderakkers.

Wat de starters betreft, mogen we concluderen dat de realisatie van de opgave goed op schema ligt.

Doorstromers

De doorstromers hebben in de opgave het kleinste aandeel gekregen en hebben ook niet de meeste aandacht nodig. Anders dan de starters en senioren, die zoeken naar specifiek geschikte woonruimte, kunnen de doorstromers in beginsel kiezen uit het totale beschikbare assortiment. Van de dure ruimte-voor-ruimte-kavels tot de bestaande woning in het goedkopere segment. Het aanbod van bestaande woningen is groot en ook in de nieuwbouw is er in alle kernen een ruime keus in het aanbod. Extra inspanningen of faciliteiten voor deze doelgroep vinden wij daarom op dit moment niet nodig. Dat neemt niet weg dat de doorstromers in de huidige marktomstandigheden problemen ondervinden met de verkoop van de eigen woning en daardoor beperkt worden in hun doorstroommogelijkheden.

Senioren

De doelgroep senioren vraagt vooral aandacht, omdat hun aantal de komende jaren snel toeneemt en de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende op afgestemd is. Om aan die behoefte tegemoet te komen, steken we in op twee sporen: aanpassing van de bestaande voorraad en nieuwbouw. In beide gevallen gaat de voorkeur er naar uit om woningen te realiseren die uiteindelijk voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (levensloopbestendige woningen).

Omdat de mogelijkheden voor nieuwbouw nu eenmaal begrensd zijn, zal het merendeel van de senioren uiteindelijk huisvesting moeten vinden in al dan niet aangepaste woningen uit de bestaande voorraad. Dit sluit aan bij de wens om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. We willen de mogelijkheden om bestaande woningen geschikt te maken voor de doelgroep optimaal inzetten. Enerzijds door aanpassingen (het aanbrenge van voorzieningen) in het kader van de Wet Maatschappelijk Ondersteuning te faciliteren, anderzijds door de verbouw-/uitbreidingsmogelijkheden van de woningen makkelijk te maken. Onze nieuwe bestemmingsplannen hebben royale bouwmogelijkheden. Waar het perceel fysiek de ruimte biedt, is bijvoorbeeld het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond over het algemeen geen probleem. Daar komt bij dat ook het vergunningsvrij bouwen de nodige ruimte biedt, waaronder het creëren van mantelzorgwoningen.

Ook waar we met nieuwbouw woningen toevoegen voor senioren, willen we in overleg met ontwikkelaars proberen die zoveel mogelijk flexibel inzetbaar te maken, in de vorm van levensloopbestendige woningen. De ‘grijze golf’ is immers een tijdelijk fenomeen. Volgens de prognoses zal de groep 55-plussers na 2030 weer gaan afnemen. Nieuwbouwwoningen, specifiek geschikt voor senioren, willen we, in de lijn van de resultaten van de vorig jaar gehouden enquête, bouwen in de twee hoofdkernen. Elke locatie die zich aandient, beoordelen we op de geschiktheid voor dit type woningen. De afstand tot voorzieningen is daarin belangrijk en ook de mogelijkheid om specifieke zorg te kunnen ontvangen. Inbreidingslocaties zullen zich daar meestal beter voor lenen dan een plek in de uitbreidingsplannen.

In het Actieplan Wonen zijn twee actiepunten gewijd aan de huisvesting van senioren. Enerzijds om meer inzicht te krijgen in de woonbehoeften en –wensen van de senioren en daar plannen op af te stemmen. Anderzijds om te proberen voor senioren, die door willen stromen naar een meer passende woning, zo veel mogelijk belemmeringen weg te nemen.

In 2014 hebben we in samenwerking met de Werkgroep Wonen en Zorg een woonbehoefteonderzoek uitgezet onder alle 55-plussers in de gemeente. Van de resultaten daarvan bent u op de hoogte gesteld. Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat men het verhuizen het liefst uitstelt totdat de woning wezenlijke beperkingen gaat opleveren. Men wil dus zo lang mogelijk in de huidige woning en woonomgeving blijven wonen. Als er verhuisd wordt, dan kiest men voor de hoofdkernen: Hilvarenbeek en in iets mindere mate Diessen. Gezien deze uitkomst vinden wij het belangrijk dat mensen de mogelijkheden van de huidige woonruimte optimaal kunnen benutten om zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen.

In de huidige markt zijn de beperkte verkoopmogelijkheden van de eigen woning de belangrijkste belemmering voor doorstroming. Vooral de duurdere woningen zijn lastig te verkopen. De gemeente kan hier weinig invloed op uitoefenen. Vorig jaar is vanuit het Platform Beeks Wonen De WoonCarrousel opgezet, speciaal bedoeld om het aanbod van bestaande woningen extra onder de aandacht te brengen en kopers en verkopers (vaak ook weer kopers) met elkaar in contact te brengen. Vanwege de positieve reacties van deelnemers en bezoekers is besloten De WoonCarrousel opnieuw te organiseren, en wel op 13 juni a.s.

In ons periodiek overleg met Leystromen zullen we de mogelijkheden aankaarten om de doorstroming van senioren in huurwoningen te bevorderen.

Teneinde de visie van de lokale eerstelijns gezondheidszorg op de huisvesting van senioren te inventariseren heeft een gesprek plaatsgevonden met de gezamenlijke huisartsen van Hilvarenbeek en Diessen.

Door hen is een aantal aandachtspunten naar voren gebracht:

- heb aandacht voor partners, waarvan de één gezond is en de ander zorgbehoevend;
- mantelzorgwoningen zijn in sommige situaties een prima oplossing, maar niet alles is met mantelzorg op te lossen;
- sommige ouderen kiezen voor beschermd wonen in kleinere woongemeenschappen;
- differentiatie in het aanbod van seniorgeschikte woningen is belangrijk, niet elke oudere is hetzelfde of wil hetzelfde;
- ook in de kleine kernen moeten seniorgeschikte woningen gerealiseerd worden;
- kleinschalige woonzorg-projecten met inzet van pgb's kunnen voor bepaalde zorgbehoevenden oplossingen bieden.

Het betreft met name kwalitatieve aandachtspunten, tot een kwantitatieve vertaling daarvan is het in de contacten niet gekomen.

Hoofdstuk 3: Welke plannen? De toetsingscriteria

3.1 Inleiding

We kunnen niet aan alle liggende zachte plannen meewerken. Er moeten keuzes gemaakt worden: welke van de plannen kunnen of willen we nog faciliteren?

Bij het maken van deze keuzes is een aantal zaken van belang:

- Strikt vanuit de cijfers beredeneerd, zou het raadzaam zijn om een tijd lang geen nieuwe capaciteit toe te voegen en te focussen op de daadwerkelijke uitvoering van de harde plannen. Voor de toekomst ontstaat er dan meer speelruimte. Tegelijk leggen we dan niet de programmering al voor langere tijd vast. Zodra een plan is vastgesteld, hebben we als gemeente immers geen invloed meer. Er is dan geen ruimte om nog flexibel mee te gaan met veranderingen in de markt/ behoefte. In de praktijk zal die werkwijze echter niet haalbaar zijn:
 - Omdat plannen of locaties zich op enig moment aandienen en veelal niet jaren ongebruikt kunnen blijven liggen. Dat geldt vooral in het geval van vrijkomende inbreidingslocaties. Behalve verrommeling/verpaupering spelen ook financiële motieven een rol.
 - Herprogrammering in harde plannen, nodig om ze tot uitvoering te brengen, zal meestal om méér woningen vragen. Om daar aan mee te werken, moeten we een beroep kunnen doen op de resterende capaciteit.
- We moeten oog hebben voor de verdeling over de kernen. Het provinciale richtcijfer is voor de gemeente als geheel en maakt geen onderverdeling voor de kernen. We moeten voorkomen dat er kernen in het gedrang komen, omdat de ruimte al in andere kernen opgebruikt is. Nieuwbouw is immers voor alle kernen van belang, maar vooral voor de kleine kernen essentieel voor de leefbaarheid en het behoud van voorzieningen.
- Verder moet er ruimte gereserveerd blijven voor de op langere termijn geplande vervolgfases van de uitbreidingsplannen (zoals Gelderakkers, Loosche Akkers, Leeuwerik en De Welder). Als die niet door kunnen gaan, komt de exploitatie van de plannen onder druk te staan, omdat er al wel investeringen gedaan zijn in bijvoorbeeld de grondaankoop. Tabel 6 geeft aan voor welk bedrag er al geïnvesteerd is in deze planfasen of locaties. Als de plannen niet gerealiseerd worden, blijven deze kosten voor rekening van de gemeente. Ook de eventueel verwachte winst op de plannen of plandelen wordt dan niet gerealiseerd.

Plan	kern	Stand per 1-1-2015
De Welder, 2 ^e fase	Haghorst	€ 731.103
Gelderakkers, 2e fase	Hilvarenbeek	€ 2.364.775
Leeuwerik 3, vervolgfase	Esbeek	€ 240.660
Locatie Adrianus/Driehoek	Hilvarenbeek	€ 336.000
Doelenstraat 8	Hilvarenbeek	€ 133.890
Varkensmarkt (Hilverhummels)	Hilvarenbeek	€ 6.038
Loosche Akkers	Hilvarenbeek	€ 119.669

- Buiten de gevaren die in de vorige punten al genoemd zijn, bestaat het risico dat nieuwe bestemmingsplannen de eindstreep niet halen. Dat kan gebeuren als we de cijfers uit de woningbouwafspraken overschrijden. De provincie kan dan met een reactieve aanwijzing ingrijpen. Maar ook de Raad van State kan plannen vernietigen als (in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking) de behoefte niet of onvoldoende kan worden onderbouwd.

We hebben hoofdstuk 1 afgesloten met de conclusie dat alle woningbouwplannen samen de opgave overschrijden. In dit hoofdstuk vormen we aan de hand van de toetsingscriteria uit het Actieplan Wonen een oordeel over de zachte plannen.

3.2 De toetsingscriteria

Onder actiepunt 1 van het Actieplan Wonen is een zevental criteria genoemd, waarlangs de plannen beoordeeld kunnen worden:

- Passend in woonvisie lange termijn: past het project in de lange termijnbehoefte die in de woonvisie is vastgelegd? Hierbij wordt gekeken naar zowel de kwantitatieve opgave (het gewenste aantal te bouwen woningen per kern) als naar de kwalitatieve opgave (toevoegen van woningen die op dit moment in de voorraad ondervertegenwoordigd zijn zoals goedkope woningen, grondgebonden seniorenwoningen e.d.). (Zie tabel 5)
- Marktkansen op korte termijn: sluit het project aan op de actuele vraag en is de kans op realisatie op korte termijn dus relatief groot? Om dit te beoordelen, is in het Actieplan het model “marktanalyse woningbouwproductie” geïntroduceerd.
- Maatschappelijke urgentie: zijn er andere dan volkshuisvestelijke redenen om het project te realiseren bijvoorbeeld om verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit mogelijk te maken, om een centrumplan of bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren of is het project onderdeel van een herstructurerings- of wijkverbeteringsplan?
- Toekomstgerichtheid: biedt het project bijzondere toekomstgerichte kwaliteit, bijvoorbeeld door extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid of levensloopbestendigheid?
- Planologische hardheid: is het project al planologisch hard doordat het past binnen een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan? Hoe is de status van het plan, in welke fase van het totstandkomingsproces bevindt het zich?
- Bestaande contracten: is voor het project een juridisch bindende samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de betrokken marktpartij?
- Grondexploitatie: heeft het niet realiseren van het project financiële negatieve gevolgen voor de gemeente, bijvoorbeeld via de grondexploitatie?

Hoe vaker de vraag bij de criteria positief kan worden beantwoord, hoe hoger de prioriteit van het project.

3.3 Afweegbaar – niet meer afweegbaar

De zachte plannen zijn erg divers: van nog niet behandelde aanvragen tot plannen die de procedure al zover doorlopen hebben dat ze vastgesteld kunnen worden. Het totstandkomingsproces kent vaak een lange voorbereidingstijd, waarin op verschillende momenten deelbesluiten worden genomen of stappen worden gezet. Naarmate een plan verder in het proces komt, is het dan ook steeds minder reëel om tot een afwijzing te komen. In een eerste toetsing maken we daarom een schifting van plannen die nog wel en die niet meer afweegbaar zijn. De niet meer afweegbare plannen krijgen, onder voorwaarden, groen licht om door te ontwikkelen.

Drie van de genoemde toetsingscriteria hebben we gebruikt om te bepalen in hoeverre de gemeente nog “vrij” is in het innemen van een standpunt over het plan: de planstatus, bestaande contracten en de financiële gevolgen voor de gemeente. In tabel 7 is de situatie ten aanzien van de drie criteria weergegeven. De laatste kolom bevat het eindoordeel met aanduiding van de criteria die daarbij bepalend waren.

Tabel 7: Toetsingscriteria voor afweegbaarheid (peildatum 15-8-2015)				
Locatie	Planstatus (A)	Contractuele verplichtingen (B)	Financiële gevolgen (C)	Beoordeling afweegbaarheid
Hilvarenbeek				
Locatie Koestraat	Voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur'	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (A-B-C)
Locatie Schoolstraat	Plan wordt voorbereid	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur' + Convenant Leystromen	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (B-C)
Locatie Holstraat	Plan wordt voorbereid	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur' + Convenant Leystromen	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (B-C)
Doornboom	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling 5-11-2015	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Gelderakkers, 2e fase	Gereserveerd (wijzigingsbevoegdheid, mits passend in programma)	Nee	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (C)
Loosche Akkers afbouw	Bestemmingsplan wordt voorbereid	Koopovereenkomst met inspanningsverplichting + Convenant	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (B-C)
Varkensmarkt Likeur-museum	Planologisch kruimelgeval (beperkte procedure)	Afzien van kooprecht	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Bolakker 21	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling 24-9-2015.	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Uitbreiding laag Spul	Plan is inmiddels vastgesteld en daardoor hard	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Hilvarenbeek Noord Visie	Gebiedsvisie vastgesteld. Toezegging aantal door college	Nee	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Locatie Adrianus/Driehoek	Visie voor inrichting wordt opgesteld	Overeenkomst met kooprecht Leystromen.	Ja, verkoopopbrengst	Afweegbaar
Hispohal	Potentiële locatie	Overeenkomst Laco (ontwikkeling na sanering), geen verplichting	Ja, winstverwachting	Afweegbaar
Hilverstraat	Plan wordt voorbereid	Wel/niet in procedure eerder plan meegenomen	Nee	Afweegbaar
Hilvarenbeek Noord inbreiding	Plan afgewezen. Overleg over aanpassing	Nee	Nee	Afweegbaar
Doelenstraat 8	Beoogde locatie	Verkoopovereenkomst met JA van Gisbergen	Ja, investering en verkoopopbrengst	Afweegbaar
Vrijthof 19 c.a.	Nog geen verzoek, maar al lange tijd overleg over invulling	Nee	Nee	Afweegbaar
Diessen/Baarschot				
Beerseweg/Turkaaweg	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
De Streep, (Uitgebreide omgevingsvergunning)	Vergunning is inmiddels verleend en daardoor hard	Nee, uitgebreide omgevingsvergunning	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Tongerloseweg 17	Bestemmingsplan wordt voorbereid	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Baarschotsestraat 23	Voorontwerpplan heeft ter inzage gelegen	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Brouwershof, 2e fase	Gereserveerd (wijzigingsbevoegdheid, mits passend in programma)	Ontwikkel- en realisatieovereenkomst: inspanningsverplichting	Nee	Afweegbaar
Brouwershof, herprogrammering	Principe-verzoek	Nee	Nee	Afweegbaar
Julianastraat 37	Principe-verzoek (mondeling)	Nee	Nee	Afweegbaar
Esbeek				
Oude Trambaan (De Kok)	Plan wordt uitgewerkt	Ja, verplichting bestemming naar wonen om te zetten en capaciteit in bouwprogramma op te nemen	Ja, schadevergoeding ingevolge overeenkomst	Niet meer afweegbaar (B-C)
Lage Mierdseweg (CRA)	Voorontwerpplan heeft ter inzage gelegen	Concept-anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Leeuwerik vervolgfase	Gereserveerd plangebied (in eigendom)	Nee	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (C)
Lage Mierdseweg 3	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling 5-11-2015	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)

Locatie	Planstatus (A)	Contractuele verplichtingen (B)	Financiële gevolgen (C)	Beoordeling afweegbaarheid
Leeuwerik vervolgfase	Gereserveerd plangebied (niet in eigendom)	Nee	Ja, winstverwachting	Afweegbaar
Centrum Esbeek (Co-operatie)	In onderzoek, nog geen besluitvorming	Nee	Nee	Afweegbaar
Haghorst				
De Welder, 2e fase	Gereserveerd (in exploitatie De Welder)	Nee	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (C)
Driehuizerweg 17 (splitsing)	Wijzigingsplan. Positieve beoordeling afstemmingsoverleg	Nee	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Reservering restcapaciteit	Nog niet bekend	Nee	Nee	Afweegbaar
Biest-Houtakker				
Akkerstraat 10	Plan is inmiddels vastgesteld en daardoor hard	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Akkerstraat ongen.	Principe-akkoord gegeven door B&W.	Nee	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Biestsestraat 55, (Uitgebreide omgevingsvergunning)	Plan is inmiddels via een verleende omgevingsvergunning vastgesteld en daardoor hard	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Vossenhol 17	Positieve grondhouding. Voorontwerp heeft ter inzage gelegen	Nee	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Centrum Biest-Houtakker, fase 2	Potentiële locatie, geen besluitvorming	Nee	Nee	Afweegbaar
Beverakkers IV, herprogrammering	Principe-verzoek, geen besluitvorming	Nee	Nee	Afweegbaar

De gevolgen van deze onderverdeling zijn in tabel 8 in cijfers inzichtelijk gemaakt. Samen met de informatie uit hoofdstuk 1. In de tabel ligt de horizon op 2030. De plannen die als niet meer afweegbaar zijn gekwalificeerd, zijn in het woningbouwprogramma (hoofdstuk 4) opgenomen en krijgen groen licht om doorontwikkeld te worden. Toevoeging aan de harde plancapaciteit kan, afhankelijk van de ruimte die er in de kern is, gefaseerd worden.

Tabel 8: Samenvatting						
	Richtcijfer tot 2030	Harde capaciteit	Rest-ruimte	Niet afweegbare plannen	Ruimte voor afweging	Afweegbare plannen
Gemeente geheel	808	472	336	230	106	230
Hilvarenbeek	341	136	205	180	25	103
Diessen/Baarschot	213	186	27	4	23	26
Esbeek	104	52	52	24	28	50
Biest-Houtakker	68	56	12	8	4	15
Haghorst	82	42	40	14	26	26
Buitengebied algemeen	---	---	---	---	---	10

Buitengebied: In het buitengebied kan met een binnenplanse wijziging toestemming gegeven worden om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te splitsen. Omdat dit zich bij elke kern kan voordoen, is het afzonderlijk benoemd. Of, wanneer en hoeveel deze mogelijkheid gebruikt zal worden, is niet aan te geven. Qua aantal hebben we een raming van 10 in de tabel opgenomen.

Mantelzorgwoningen: Bij mantelzorgwoningen is er sprake van het maken of plaatsen van een extra woonruimte bij of in een bestaande woning. De zorgvrager en -verlener wonen dicht bij elkaar, wat het verlenen van zorg vergemakkelijkt. Of een mantelzorgwoning in de woning voorraad opgenomen wordt, is afhankelijk van verschillende factoren waar de gemeente geen invloed op heeft. Als het gebeurt, dan gaat het ten koste van de richtcijfers. In deze notitie hebben we geen aantallen gereserveerd voor deze woningen. Enerzijds omdat het aantal nauwelijks in te schatten is. Anderzijds zijn mantelzorgwoningen per definitie tijdelijk. Zij zullen op enig moment dus ook weer uit de voorraad verdwijnen. We aanvaarden daarmee het risico dat de richtgetallen tijdelijk overschreden worden vanwege mantelzorgwoningen.

3.4 Toetsing afweegbare plannen

Voor de resterende plannen bestaat er nog wel ruimte voor de afweging of de gemeente wel of niet zal meewerken aan de realisering. Die afweging is gemaakt door de plannen te toetsen aan alle criteria, die in paragraaf 3.2 genoemd zijn. Hieronder is het resultaat daarvan opgenomen.

De score geeft aan welke prioriteit het plan, in de afwegingen van het college, krijgt. Dat geeft ook de voorkeursvolgorde aan waarin we de plannen willen toevoegen aan het woningbouwprogramma zodra de ruimte er voor aanwezig is.

Tabel 9: TOETSINGSCRITEIA AFWEEGBARE WONINGBOUWPLANNEN								
Locatie	Planstatus	Contracten	Financiële gevolgen	Passend in Woonvisie	Marktkansen	Maatschappelijke urgentie	Toekomstgerichtheid	Score
Hilvarenbeek								
Locatie Adrianus/Driehoek	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	7
Hispohal	Nee	Ja	Ja	??	??	Ja	??	3
Hilverstraat	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	1
Hilvarenbeek Noord inbreiding	Nee	Nee	Nee	??	Ja	Nee	Nee	1
Doelenstraat 8	Nee	Ja	Ja	??	Nee	Nee	??	2
Vrijthof 19 c.a.	Nee	Nee	Nee	??	??	Nee	??	0
Diessen/Baarschot								
Brouwershof, 2e fase	Ja	Ja	Nee	Ja	??	Nee	??	3
Brouwershof, herprogrammering	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	??	3
Julianastraat 37	Nee	Nee	Nee	Ja	??	Nee	??	1
Esbeek								
Leeuwerik vervolgfase	Ja	Nee	Ja	Nee	??	Nee	??	2
Centrum Esbeek (Coöperatie)	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	4
Haghorst								
Reservering restcapaciteit	Nee	Nee	Nee	Ja	??	Ja	??	2
Biest-Houtakker								
Centrum Biest-Houtakker, fase 2	Nee	Nee	Nee	Nee	??	Nee	??	0
Beverakkers IV, herprogrammering	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	??	3

Concreet betekent dit het volgende:

Hilvarenbeek: Voor Hilvarenbeek stellen we voor de locatie Adrianus/Driehoek toe te voegen aan het woningbouwprogramma en de ruimte te geven om verder uit te werken en in ontwikkeling te brengen. De overige plannen gaan voor het komende jaar ‘in de wacht’ en worden in de voorstellen van het volgend jaar opnieuw ter beoordeling voorgelegd.

Voor **Diessen/Baarschot** is er vooralsnog geen ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen. Ook de plannen voor deze kernen willen we daarom in de wacht zetten.

In **Esbeek** stellen we voor de Coöperatie de ruimte te bieden haar plannen voor het ‘familiehuis’ nader uit te werken en aan het programma toe te voegen.

In **Haghorst** zijn er geen concrete plannen.

Ook in **Biest-Houtakker** zit de harde capaciteit ‘vol’ en kan er nu niets toegevoegd worden. De potentiële locatie bij het centrumplan is te weinig concreet en zullen we daarom afvoeren.

Hoofdstuk 4: Waar, wie, wanneer? Het woningbouwprogramma

4.1 Waar?

Belangrijk uitgangspunt in ons woningbouwbeleid is dat er in elke kern naar behoefte gebouwd wordt en kan worden. In de kaderstellende opgave van de Woonvisie is daar nadrukkelijk rekening mee gehouden en is een onderverdeling van de behoefte over de kernen gemaakt. Het college wenst aan dit uitgangspunt onverkort vast te houden. Met name voor onze kleine kernen is woningbouw essentieel voor het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid.

Elk dorp beschikt op dit moment over bouwcapaciteit in bestemmingsplannen, maar ook voor de toekomst moet die gewaarborgd blijven.

Het belangrijkste doel moet zijn het voorzien in de behoefte, zowel in aantallen als in type woningen en verspreid over de doelgroepen. Daarom sluiten wij op voorhand geen locaties uit.

Gezien situatie zoals we die in het eerste hoofdstuk geschetst hebben, kan gesteld worden dat vrijwel alle woningbouwlocaties, die tot 2030 ingevuld kunnen worden, op dit moment bekend zijn.

Niet elke plek leent zich even goed voor elke doelgroep en voor elk woningtype.

Senioren willen dicht bij de voorzieningen wonen. Voor deze doelgroep zijn inbreidingslocaties daarom vaak beter geschikt dan een plek in een uitbreidingswijk. Ook geven zij de voorkeur aan de hoofdkernen. Specifiek voor ouderen geschikte woningen, waar ook aan de zorgvraag voldaan kan worden, willen we daarom concentreren in Hilvarenbeek en Diessen. Voor het bieden van bepaalde vormen van (intensievere) zorg is een zekere concentratie van geschikte woningen nodig. Daar houden we in de afweging van de locaties rekening mee.

Voor de starters zijn de inbreidingslocaties soms minder geschikt. Veelal liggen de ontwikkelkosten er hoger dan in de uitbreidingsgebieden en zijn woningen in de laagste prijs categorie niet altijd haalbaar. Ook de wens van het dorps bouwen, die op inbreidingslocaties nadrukkelijker speelt, is van invloed op de bouwkosten.

Inbreidings- en uitbreidingslocaties zullen om deze redenen altijd allebei beschikbaar moeten zijn, hoewel uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik inbreiding de voorkeur verdient. Dat principe is overigens ook uitgangspunt bij de toepassing van 'de ladder van duurzame verstedelijking'. Alleen met inbreidingslocaties kan overigens ook niet voorzien worden in de behoefte.

4.2 Wie?

Wie is er actief in de woningbouw in onze gemeente? De gemeente zelf ontwikkelt en bouwt geen huizen. We werken samen met min of meer vaste partners. Zo hebben we met woonstichting Leystromen afspraken vastgelegd in het convenant. Maar er zijn ook andere ontwikkelaars, soms commerciële, soms particuliere. We sluiten bij de wie-vraag niemand uit. Andere argumenten, zoals locatie en programma, zijn doorslaggevend.

4.3 Wanneer?

Een regelmatige toevoeging van woningen aan de voorraad verdient meestal de voorkeur boven een schoksgewijze. Sturing in de vorm van afremmen is over het algemeen wel mogelijk, stimuleren is echter moeilijker. De marktwerking (vraag-aanbod) speelt hier een heel nadrukkelijke rol in.

4.4 Woningbouwprogramma

Op de volgende pagina staat het woningbouwprogramma voor de komende vijf jaar. Voor de harde en niet meer afweegbare plannen is opgenomen wanneer de plannen uitgevoerd zullen worden. Deels is het gebaseerd op feitelijke cijfers (in aanbouw), deels op de planning uit de exploitatieopzetten en deels op inschattingen. Woningen zijn vermeld bij het jaar waarin ze naar verwachting zullen worden opgeleverd en toegevoegd aan de voorraad.

VERWACHTE REALISATIE / WONINGBOUWPROGRAMMA		planstatus	Totale plan-capaciteit	Realisatie 2015 t/m 2019	Verwachte realisatie				
Locatie	Ontwikkelaar/eigenaar				2015	2016	2017	2018	2019
Hilvarenbeek			419	177	14	49	54	46	14
Locatie Laag Spul	Ontwikkelmij Ruimte voor Ruimte	Hard	9	7	0	7	0	0	0
Woongebieden en bedrijventerreinen	Diverse eigenaren indiv. Locaties	Hard	5	3	0	1	1	1	0
Diverse bestemmingsplannen	Diverse eigenaren indiv. Locaties	Hard	4	3	1	1	0	0	1
Gelderakkers	Gemeente	Hard	81	70	13	23	11	15	8
Hoek Paardenstraat/Bloemenstraat	Leystromen	Hard	26	25	0	17	8	0	0
Landgoed Gorp en Rovert	Landgoed Gorp en Rovert	Hard	4	0	0	0	0	0	0
Bolakker	Leystromen (kavels)	Hard	6	2	0	0	1	1	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Koestraat	BOCO	Zacht	11	11	0	0	0	11	0
Schoolstraat	Leystromen	Zacht	12	12	0	0	0	12	0
Holstraat	Leystromen	Zacht	8	0	0	0	0	0	0
Voortsepad	Dhr. C. van de Sande	Zacht	24	24	0	0	24	0	0
Gelderakkers, 2e fase	Gemeente	Zacht	85	0	0	0	0	0	0
Loosche Akkers	Gemeente	Zacht	11	11	0	0	0	6	5
Varkensmarkt	SB&O en Puur Snoeren	Zacht	9	9	0	0	9	0	0
Bolakker 21	Dhr. Van Gestel	Zacht	1	0	0	0	0	0	0
Visie Hilvarenbeek Noord	P. en J. van Dal	Zacht	20	0	0	0	0	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Locatie Adrianus/Driehoek	Leystromen/ Wonen en Zorg	Zacht	35	0	0	0	0	0	0
Diessen/Baarschot			216	120	21	28	15	27	29
Voormalig Bramecoterrein	Fa. JA van Gisbergen	Hard	23	18	0	0	4	14	0
De Streep	Fa. Van Gijssel	Hard	5	5	0	5	0	0	0
Molenstraat	Diverse eigenaren	Hard	4	1	0	0	1	0	0
Vroonacker III	Gemeente	Hard	103	67	22	2	6	9	28
Brouwershof	Leystromen/Van der Weegen	Hard	19	8	1	2	2	2	1
Kerkstraat/Kerksingel	Dhr. T. Plasmans/Leystromen	Hard	25	19	0	19	0	0	0
Diverse locaties	Samenvatting individuele plannen	Hard	8	0	-2	0	2	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Diverse locaties	Samenvatting individuele plannen	Zacht	3	2	0	0	0	2	0
Brouwershof, 2e fase	Leystromen	Zacht	17	0	0	0	0	0	0
Brouwershof, herprogrammering	Leystromen	Zacht	4	0	0	0	0	0	0
Julianastraat 37	Mevr. Van den Aker	Zacht	5	0	0	0	0	0	0
Esbeek			126	33	14	2	4	8	5
Diverse individuele locaties	Diversen	Hard	3	3	1	1	0	1	0
Leeuwerik	Gemeente	Hard	27	16	13	1	1	0	1
Past. Jurgenstraat 2	Dhr. Loijens	Hard	4	0	0	0	0	0	0
Past. Jurgensstraat 21	Dhr. Hesselmans	Hard	5	2	0	0	1	0	1
Div. locaties binnen landgoed	Landgoed De Utrecht (ASR)	Hard	13	0	0	0	0	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Oude Trambaan	Dhr. G. de Kok	Zacht	12	12	0	0	2	7	3
Lage Mierdseweg (CRA)	CRA	Zacht	6	0	0	0	0	0	0
Leeuwerik	Gemeente	Zacht	5	0	0	0	0	0	0
Lage Mierdseweg 3	Dhr. P. Huijbregts	Zacht	1	0	0	0	0	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Leeuwerik vervolgfase	Gemeente (nog geen eigendom)	Zacht	35	0	0	0	0	0	0
Centrum Esbeek	Coöperatie Esbeek	Zacht	15	0	0	0	0	0	0
Haghorst			82	31	7	3	6	11	4
Verzameling indiv. Locaties	Diversen	Hard	1	1	-1	0	1	1	0
De Welder	Gemeente	Hard	41	30	8	3	5	10	4
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
De Welder	Gemeente	Zacht	13	0	0	0	0	0	0
Driehuizerweg 17 (boerderijsplitsing)	Dhr. M. Persoons	Zacht	1	0	0	0	0	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Reservering restcapaciteit		Zacht	26	0	0	0	0	0	0
Biest-Houtakker			79	33	14	4	8	5	2
Pilot Biest-Houtakker	Leystromen	Hard	5	2	0	0	1	1	0
Beverakkers IV	Leystromen/Van der Weegen	Hard	39	21	11	3	3	2	2
Diverse indiv. Locaties	Diverse particuliere eigenaren	Hard	13	6	3	1	1	1	0
Biestsestraat 55	Dhr. W. van Oort	Hard	4	3	0	0	2	1	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vossenhol 17	Dhr. H. van Dal	Zacht	2	1	0	0	1	0	0
Akkerstraat ongen.	Dhr. A. Vromans	Zacht	1	0	0	0	0	0	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beverakkers IV, herprogrammering	Leystromen	Zacht	5	0	0	0	0	0	0
Totalen gehele gemeente			922	394	70	86	87	97	54

4.5 Realisatie opgave doelgroepen

Met de vaststelling van de Woonvisie is ook de procentuele verdeling van nieuwbouwwoningen over de doelgroepen bepaald: starters 45%, senioren 30% en doorstromers 25%. In de onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de realisatie aansluit bij deze verdeling. Enerzijds is de feitelijke realisatie van 2009 tot en met 2014 opgenomen (zie ook tabel 5), anderzijds de cijfers van de verwachte realisatie van de komende vijf jaren uit de tabel in de bijlagen. Geconcludeerd mag worden dat de realisatie goed overeenkomt met de opgave.

Tabel 10: Realisatie opgave doelgroepen								
	Opgave Woonvisie tot 2030		Opgeleverd 2009 - 2014		Verwachte realisatie 2015 - 2019		Totaal realisatie	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Starters	484	45,0%	109	39,4%	164	41,6%	273	40,7%
Doorstromers	269	25,0%	87	31,4%	92	23,4%	179	26,7%
Senioren	323	30,0%	81	29,2%	138	35,0%	219	32,6%
Totaal	1076	100,0%	277	100,0%	394	100,0%	671	100,0%

Hoofdstuk 5: Hoe kunnen we de woningbouw sturen?

In dit hoofdstuk gaan we in op de manier waarop we als gemeente sturing kunnen en willen geven op het woningbouwbeleid. We geven aan hoe we de daadwerkelijke realisatie van die plannen gaan stimuleren of afdwingen. Verder komt nog een aantal onderwerpen aan bod dat eerder in de commissie Ruimte en de raad ter sprake kwam en dat gerelateerd is aan de woningbouw.

5.1 De aantallen

In het eerste hoofdstuk hebben we geconcludeerd dat de capaciteit in de plannen de richtcijfers en behoefte overstijgt. Er is een onderscheid gemaakt tussen harde, zachte - niet meer afweegbare en zachte – afweegbare plannen. Hieronder geven we aan hoe we met de verschillende plannen om willen gaan om het probleem van de aantallen te tackelen.

De harde plancapaciteit

De harde capaciteit bevat de bouwtitels die vastliggen in vastgestelde bestemmingsplannen. De eigenaar heeft het recht te bouwen en kan daar op elk moment, via een omgevingsvergunning, gebruik van maken. Afspraken over een termijn waarbinnen gebouwd moet worden, zijn er meestal niet. Een probleem treedt op als de bouwtitel ongebruikt blijft liggen. De woningen worden niet gebouwd, maar de bouwtitels kunnen (vanwege het bouwrecht) ook niet ingezet worden voor andere initiatieven. Dit heeft tot gevolg dat de richtcijfers niet optimaal benut kunnen worden.

Om het aantal ongebruikte titels zo veel mogelijk te beperken, treden we in overleg met de eigenaren/initiatienemers. Afhankelijk van de reden voor het niet-bouwen zoeken we samen naar mogelijkheden en bieden we eventueel ondersteuning om alsnog tot realisatie te komen. Dat kan leiden tot een aanpassing van het programma in zowel het aantal als het type woningen.

We hebben uitvoerig bekeken of intrekking van bouwtitels soelaas kan bieden als realisatie niet haalbaar is of de initiatiefnemer daar niet toe bewogen kan worden. Uit jurisprudentie en ervaringen uit andere gemeenten blijkt dat er zeker mogelijkheden tot intrekking zijn, maar eenvoudig is het niet. Aan de hand van de lijst van harde bestemmingsplannen hebben we een inschatting gemaakt wat zo'n traject op zou kunnen leveren. Gelet op de hieronder genoemde redenen verwachten we dat het, zeker op de korte termijn, weinig ruimte voor nieuwe plannen zal vrijmaken.

- Het intrekken van bouwtitels gebeurt door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de locatie een andere bestemming krijgt. Het plan doorloopt de reguliere bestemmingsplan-procedure met de bijbehorende rechtsbescherming. Het proces kan jaren in beslag nemen.
- Bij intrekking moet er een andere, passende bestemming gevonden worden voor de locatie. Vooral op inbreidingslocaties zal dat niet altijd eenvoudig zijn.
- De slagingskans is sterk afhankelijk van de situatie van het concrete geval, zoals de manier waarop de titel is ontstaan. Ligt er bijvoorbeeld een grondtransactieovereenkomst aan ten grondslag, dan spelen er naast de publiekrechtelijke intrekking, ook privaatrechtelijke aspecten mee. Er zijn immers contractuele verplichtingen.
- Door de bestemmingswijziging kan er voor de eigenaar van de grond planschade ontstaan. Of die vergoed moet worden, hangt onder andere af van de vraag of er voor de eigenaar sprake is van 'voorzienbaarheid' en/of 'risicoaanvaarding'. Om planschades te voorkomen, moeten we die toestand creëren. Dat kan door de eigenaar vóór het in gang zetten van de intrekking, uitdrukkelijk de gelegenheid geven om nog gebruik te maken van zijn bouwrecht. Volgens jurisprudentie is een termijn van één jaar daarvoor voldoende.
- Voor de uitbreidingsplannen die in elke kern zijn, hebben we niet het voornemen om tot intrekking over te gaan. Enerzijds vanwege de investeringen die er gedaan zijn in de ontwikkeling van het gebied, anderzijds omdat we juist in deze plannen de regie het sterkst in handen hebben en de gronden kunnen aanwenden voor bijvoorbeeld starterscollectieven (CPO) of so-

ciale woningbouw. Deze plannen zijn grotendeels in eigendom van de gemeente; in Biest-Houtakker (Beverakkers) en Baarschot (Brouwershof) van de ontwikkelcombinatie Leystromen/ Van der Weegen.

- Voor de individuele bouwtitels (1 of 2 woningen) verwachten we niet dat de kosten van intrekking (in tijd en geld) in verhouding staan tot hetgeen we er mee zullen bereiken. Voor deze gevallen willen daarom niet overgaan tot een actieve intrekking. Wel zullen we bij de eerstvolgende actualiseringsronde van de bestemmingsplannen voor deze locaties, waar het kan, naast de bouwtitel een wijzigingsbevoegdheid opnemen. Daarmee kan de bouwtitel in de toekomst via een verkorte procedure worden verwijderd. Bij de bevoegdheid wordt vermeld onder welke voorwaarden de wijziging kan plaatsvinden.
- Van de resterende, grotere, projecten zouden er op dit moment slechts enkele in aanmerking komen voor een intrekkingprocedure. De meerderheid is nog te recent om daar toe te besluiten, of is inmiddels in uitvoering. Daar komt bij dat er nog geen plannen in aanmerking komen binnen de kern Hilvarenbeek, waar het capaciteitsprobleem het meest urgent is.
- Uit rechterlijke uitspraken over dit onderwerp hebben we niet kunnen afleiden of de rechter zal accepteren dat bouwtitels van ontwikkelaars worden ingetrokken als daarnaast de capaciteit van de gemeente zelf buiten schot gehouden wordt of er zelfs capaciteit voor de toekomst gereserveerd wordt (vervolgfasen uitbreidingsplannen). Zo'n keuze is moeilijk te onderbouwen. Dat maakt het lastig om de kans van slagen van een intrekkingstraject in te schatten.

De conclusie is dat we, wat betreft de harde plannen, primair gaan insteken op het alsnog realiseren van de capaciteit. Dit zoveel mogelijk in overleg met de initiatiefnemer. We zien op dit ogenblik nog weinig heil in het actief intrekken van bouwtitels. Voor de toekomst is dat mogelijk anders en zullen we het opnieuw moeten beoordelen. Bij de reguliere bestemmingsplanactualisaties willen we er al wel de mogelijkheid voor inbouwen, door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Dat willen we standaard ook doen bij nieuwe, nu nog zachte, plannen.

In het overleg dat we met de initiatiefnemers hebben over de realisatie zullen we ook zo veel mogelijk stimuleren om levensloopbestendig te bouwen. Afdwingen zal in de meeste gevallen niet lukken, omdat er vooraf geen afspraken over gemaakt zijn.

De zachte plancapaciteit

De niet meer afweegbare initiatieven willen we de ruimte geven om door te ontwikkelen. Bij de uitwerking stellen we wel voorwaarden aan de uitvoering:

1. De principe-uitspraak om medewerking te verlenen aan het plan heeft (voor zover nog van toepassing) een beperkte houdbaarheidsdatum. De ontwikkelaar krijgt één jaar de tijd om het initiatief uit te werken in een voorontwerp-bestemmingsplan. Is er na die tijd geen voorontwerp ingediend, dan vervalt de principe-uitspraak. Wordt het project daarna toch voortgezet of opnieuw ingediend, dan wordt het beschouwd als een nieuwe, afweegbare aanvraag.
2. In de anterieure overeenkomst, die we met de initiatiefnemer sluiten, worden in elk geval voorwaarden opgenomen over:
 - de verplichting om levensloopbestendig te bouwen;
 - de realisatietermijn van het project: binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de bouwtitel moet de bouw gereed zijn. Met deze voorwaarde is het voor de initiatiefnemer bekend dat zijn bouwtitel geen "eeuwig leven" heeft. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid (zie punt 3) zal hierdoor zijn kans op planschadevergoeding aanzienlijk dalen (voorzienbaarheid).
3. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de woonbestemming (de bouwtitel) om te zetten naar de oorspronkelijke of eventueel andere, passende bestemming. Van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt als niet binnen de termijn van drie jaar gerealiseerd is, met het doel de bouwtitel te schrappen.

Met deze voorwaarden voorkomen we dat er bij de zachte plannen, die doorontwikkeld mogen worden, in de toekomst het probleem ontstaat van niet benutte bouwtitels. Er is op voorhand een

constructie opgenomen en doorgesproken met de initiatiefnemer om de titel ongedaan te maken. Een nadelig effect hiervan kan zijn dat er een stuk zekerheid wegvalt bij de initiatiefnemers en eventuele geldschieters. Dat kan belemmerend werken op nieuwe initiatieven.

We kunnen de kans op realisatie van het project vergroten door bij de voorbereiding meer aandacht te vragen en te schenken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, door de aanvrager bijvoorbeeld de verkoopbaarheid/behoefte te laten onderzoeken.

De zachte, afweegbare plancapaciteit (tabel 9)

Aan de plannen uit de afweegbare lijst, die ‘groen licht’ krijgen, koppelen we dezelfde voorwaarden als die we onder de ‘zachte, niet meer afweegbare plannen’ beschreven hebben.

5.2 Het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen voor extra woningen op basis van individuele verzoeken?

Gezien de bevindingen in de vorige paragraaf is het de vraag of het opstellen van beleidsregels voor het beoordelen van individuele verzoeken nog zinvol is. Er kunnen immers nauwelijks nog extra woningen toegevoegd worden. We zullen daarom zeer terughoudend moeten zijn tegenover nieuwe aanvragen. Alleen binnen de kern Haghorst is er nog ruimte. Daarnaast kunnen er nog woningen worden gerealiseerd via een ruimte-voor-ruimtetitel. Ruimte-voor-ruimtetitels gaan niet ten koste van de richtgetallen.

We volstaan hier daarom met een verwijzing naar bestaande beleidsstukken die relevant zijn voor deze initiatieven. De belangrijkste criteria en voorwaarden daaruit zijn op een rij gezet.

Bestaand beleid: Bestaande beleidsstukken zijn: de Structuurvisie, de Woonvisie, het Actieplan Wonen, de Inbreidingsnotitie, de Compensatieregeling bij bedrijfsverplaatsing en –beëindiging, de Gebiedsvisie Buitengebied (ruimte-voor-ruimtetitels), de Notitie Dorps Bouwen en de nog op te stellen Nota ruimtelijke kwaliteit. Elk stuk geeft vanuit de eigen invalshoek criteria of randvoorwaarden, die bij de beoordeling afgewogen worden. Hieronder op hoofdlijnen de aspecten die bij de beoordeling en behandeling van een verzoek aan de orde komen.

Beoordeling locatie: Op de eerste plaats wordt de locatie beoordeeld. Laat de plek bebouwing toe? Zijn er belemmeringen, waarden en/of belangen, die bebouwing ongewenst of zelfs onmogelijk maken (o.a. cultuurhistorie, fysieke ruimte, geur- of andere contouren)? Gaat het om een lege plek of is er sprake van een sanering of bedrijfsverplaatsing? Verbeterd de stedenbouwkundige situatie door de invulling? Past het in de oorspronkelijke structuren van het dorp? Hieruit volgt de conclusie of het wenselijk is dat de locatie wordt bebouwd, los van de manier waarop dat gebeurt.

Beoordeling project: Als de vorige vraag positief beantwoord is, wordt het gepresenteerde plan beoordeeld. Past de invulling op deze plek? Het plan moet in stedenbouwkundige zin en in het kader van dorps bouwen passen in de omgeving (straatbeeld, hoogte, massa, verschijningsvorm etc). Ook moet de invulling van het onbebouwde terrein aansluiten bij de omgeving. Functiemenging kan als er geen overlast optreedt. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Verder moet voorkomen worden dat de privacy van omwonenden in het geding komt door inkijk vanaf korte afstand.

Volkshuisvestelijk: Het Actieplan Wonen geeft een aantal criteria die betrekking hebben op volkshuisvestelijke aspecten. Niet alle criteria zijn altijd op alle plannen toepasbaar, maar ze geven wel een richting aan. We noemen hier de belangrijkste. Is er nog ruimte binnen de richtgetallen? Draagt het plan bij aan de realisatie van de opgave en hoe zijn de marktkansen van de woning(en)? Gaat het om woningen in de sociale sector of is er een maatschappelijke urgentie? Ook concurrentie met bestaande projecten kan een rol spelen als realisatie daardoor in het geding komt.

Voorwaarden: Wordt de aanvraag positief beoordeeld, dan sluiten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarin afspraken staan over onder meer het verhaal van (ambtelijke) kosten en eventuele planschade. Verder bevat de overeenkomst de voorwaarden die we genoemd hebben bij de zachte, niet meer afweegbare plannen over onder meer de realisatie van het project.

Na ondertekening van de overeenkomst kan de initiatiefnemer de stukken en informatie aanleveren, die nodig zijn voor de verdere beoordeling en het doorlopen van de procedure. We vragen van de aanvrager een actieve opstelling in de communicatie met de omgeving, in een vroeg stadium en met een zekere ruimte voor onderhandeling. bepalingen

Doorberekenen exploitatiekosten bij kleine inbreidingsplannetjes

Op grond van de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie verplicht. Kostenverhaal wordt bij voorkeur geregeld in een anterieure overeenkomst, met het exploitatieplan als publiekrechtelijke stok achter de deur. Er mogen niet meer kosten verhaald worden dan er feitelijk gemaakt worden. Op inbreidingslocaties wordt, gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied en omdat ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt zonder grote gevolgen voor het openbaar gebied, maar beperkt kosten gemaakt die voor verhaal in aanmerking komen. De kosten betreffen met name plankosten voor de ruimtelijke procedures.

Anders is het in bijvoorbeeld plan Gelderackers waar een hele wijk wordt aangelegd en ontwikkeld vanuit een agrarische bestemming. Dit verklaart het verschil in kosten dat door de gemeente wordt gemaakt en die verhaald worden op particuliere ontwikkelaars. Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het mogelijk middels anterieure overeenkomst kostenverhaal af te spreken. Hierin is een grote mate van contractsvrijheid aanwezig. Eenmaal in een vastgesteld exploitatieplan is daar geen sprake meer van en liggen de bijdragen vast.

Met het inwerking treden van de aangehaalde afdeling in de Wro zijn andere vormen van kostenverhaal, zoals in de vorm van baat- of bouwgrondbelasting, niet meer mogelijk.

5.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen

De behoefte aan meer flexibiliteit in bestemmingsplannen wordt het meest gevoeld in de grote, langlopende uitbreidingsplannen. Juist vanwege de langere termijn waarover deze plannen uitgevoerd worden, zijn ze gevoeliger voor veranderingen in de markt. Bij de kleinere projecten, die veelal in één keer gerealiseerd worden, speelt dat veel minder. Dat geldt zeker met de voorwaarde om binnen drie jaar te realiseren, die we in nieuwe plannen gaan opnemen.

Meer flexibiliteit kunnen we bewerkstelligen door het aantal en typering van de woningen minder vast te leggen door met minimale en maximale aantallen te werken en de keuze uit type (vrijstaand, halfvrijstaand etc.) meer vrij te laten. Ook met wijzigingsbevoegdheden kunnen op een relatief makkelijke en snelle manier aanpassingen doorgevoerd worden. Per plan zullen we bekijken welke opties het beste ingebouwd kunnen worden.

5.4 Levensloopbestendig bouwen

We willen stimuleren, en in nieuwe situaties zelfs afdwingen, dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd worden. Onder ‘levensloopbestendig’ verstaan we dat de woning geschikt is of op relatief eenvoudige manier geschikt te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte. Dit komt boven op de basiseisen die het Bouwbesluit al aan de toegankelijkheid van woningen stelt, zoals lage drempels en minimale deurbreedten.

De nadere invulling van het begrip en de voorwaarden die we hiertoe gaan opleggen, gaan we uitwerken in nauw overleg met het Platform Beeks Wonen. We zullen ook de Werkgroep Wonen van de Seniorenraad vragen ons hierover van advies te dienen. Deze werkgroep beschikt, als initiatiefnemer van het project “Langer thuis wonen”, over veel kennis en informatie op het gebied van seniorenhuisvesting.

5.5 Stimuleren grondverkoop.

Tot op heden is door het grondbedrijf redelijk traditioneel omgegaan met het aanbieden van de kavels. Traditioneel in de vorm van aanbieden via de Hilverbode en sinds enkele jaren ook permanent raadpleegbaar via de gemeentelijke website.

Wij willen dit uitbreiden. Daarvoor zullen wij op onze eigen gemeentelijke website een beter vindbare plek creëren waar op een aantrekkelijke wijze relevante en actuele informatie per kavel raadpleegbaar is. Daarnaast bekijken wij de mogelijkheid om de kavels vindbaar te maken op Funda.

5.6 Toevoegen middeldure huurcategorie

Bij de behandeling van de Grondnota hebben wij een onderzoek toegezegd naar het toevoegen van een nieuwe grondprijscategorie voor middeldure huurwoningen. In het kader van onze pilot voor de marktconforme grondprijzen hebben wij gevraagd een advies uit te brengen voor het te hanteren prijspeil voor deze categorie woningen. De vaststelling van een nieuwe prijscategorie kan het beste worden opgenomen in de eerstvolgende grondnota, zodat we ook eventuele financiële effecten hiervan inzichtelijk kunnen maken. Daarbij zal tevens bekeken worden in welke van onze plannen een omschakeling naar deze prijscategorie mogelijk en gewenst is. Wij zullen hiervoor dus een voorstel doen bij de Grondnota 2015. Als er zich tussentijds initiatieven aandienen, die om een eerdere besluitvorming vragen, dan zullen wij u dat in een afzonderlijk raadsvoorstel voorleggen.