

Persbericht

Datum 24 april 2019

Onder embargo tot woensdag 24 april 12.45 uur

Na inventarisatie woningbouwplannen versterkt Meierijstad haar regierol

Meierijstad presenteert een totaal overzicht van alle lopende woningbouwplannen voor Meierijstad: locatie, koop of huur en aantal woningen zijn voor alle 13 kernen in kaart gebracht. Het betreft plannen die vastgesteld zijn, in procedure gebracht, of in ontwikkeling zijn. Deze Inventarisatielijst Woningbouwplannen wordt voortaan jaarlijks geactualiseerd en gepubliceerd.

In 2018 heeft de raad de Woonvisie al vastgesteld. De opgave die daaruit voortvloeit, is dat er tot 2028 nog 3.940 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd moeten worden.

Tabel 1: Overzicht woningbouwplannen in relatie tot de woningbouwopgave

| 1 Kern | 2 Bestaande voorraad | 3 Woningbouw- opgave Kwantitatieve woning- behoefte | 4 Opgeleverde woningen In 2018 | 5 6 Geplande woningen | | 7 Totaal aantal woningen gerealiseerd en in plannen samen | 8 Gereali- seerd + gepland Versus Woonvisie | 9 Potentiële plannen * | 10 Gepland + gerealiseerd + potentiële plannen |
|--------------------|----------------------------|--|---|--------------------------|--------------|--|--|------------------------------|---|
| | | | | 2019-2023 | 2024-2028 | | | | |
| Boerdonk | 290 | 28 | 4 | 26 | 0 | 30 | 107% | 25 | 196% |
| Boskant | 579 | 52 | 25 | 47 | 0 | 72 | 138% | 8 | 154% |
| Eerde | 552 | 49 | 9 | 30 | 0 | 39 | 80% | 15 | 110% |
| Erp | 1.980 | 179 | 13 | 78 | 199 | 290 | 162% | 0 | 162% |
| Keldonk | 439 | 40 | 5 | 4 | 0 | 9 | 23% | 15 | 60% |
| Mariaheide | 530 | 49 | 18 | 73 | 15 | 106 | 216% | 0 | 216% |
| Nijnsel | 974 | 88 | 4 | 35 | 0 | 39 | 44% | 0 | 44% |
| Olland | 414 | 37 | 4 | 6 | 0 | 10 | 27% | 0 | 27% |
| Schijndel | 9.633 | 876 | 190 | 190 | 0 | 380 | 43% | 217 | 68% |
| Sint- Oedenrode | 5.565 | 505 | 136 | 238 | 36 | 410 | 81% | 74 | 96% |
| Veghel | 11.375 | 1.934 | 258 | 1.397 | 855 | 2510 | 130% | 21 | 131% |
| Wijbosch | 481 | 44 | 4 | 0 | 0 | 4 | 9% | 34 | 86% |
| Zijtaart | 637 | 59 | 6 | 38 | 10 | 54 | 92% | 0 | 92% |
| Totaal | 33.449 | 3.940 | 676 | 2.162 | 1.115 | 3.953 | 100% | | |

* Potentiële plannen: deze aantallen zijn terug te vinden in de 'Inventarisatielijst woningbouwplannen' onder 'Flexibiliteit diverse locaties'. Dit zijn voor de gemeente bekende locaties waar een plan voor is ingediend en waar onder voorwaarden

woningbouw voorstelbaar is. Die plannen kunnen opgepakt worden als invulling van de geconstateerde behoefte daarom vraagt.

Inhaalslag

Wethouder van den Bogaard geeft aan dat in de eerste 2 jaar na de fusie een bovengemiddeld aantal woningen gerealiseerd is en Meierijstad al met een inhaalslag bezig is: “Met de Inventarisatielijst Woningbouwplannen beschikken we over een instrument dat inzicht geeft; hoe staan we ervoor en in hoeverre halen we met de plannen op die lijst onze opgave? Op dit moment blijken er ruim voldoende plannen te zijn om de komende 10 jaar de achterstand in woningbouw geheel weg te werken én in de toekomstige behoefte te voorzien. In ieder geval wat betreft de aantallen voor de komende 10 jaar hebben we rekenkundig gezien geen nieuwe plannen nodig. Maar nu komt het er op aan dat het de goede plannen zijn en dat deze aansluiten op de behoefte per kern en voor het totaal. Want die verdeling is nu behoorlijk uit balans; een tekort aan plannen in Keldonk, Nijnsel, Olland en Schijndel. En te veel plannen in Boerdonk, Boskant, Erp, Mariaheide en Veghel.”

Werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad

Sinds haar aantreden draagt het College van B&W uit dat ze wil bouwen in alle kernen van Meierijstad zodat inwoners de mogelijkheid hebben hun concrete woonbehoefte te kunnen vervullen. Maar óók wil ze een toekomstbestendige, duurzame woningmarkt creëren. De kwalitatieve inventarisatie die vorig jaar in goede samenwerking met de dorpsraden is gehouden geeft in alle kleine kernen eenzelfde beeld: er is een tekort aan (betaalbare)woningen voor starters en senioren. Ook op langere termijn (2040) is er vooral behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Het aantal gezinnen neemt niet toe.

Regie op woningbouwontwikkeling 10 kleine kernen

De woningbehoefte in de kleine kernen is relatief beperkt; dat maakt het nóg belangrijker aan te sluiten bij de specifieke, kwalitatieve behoefte (type woningen, locatie, prijsklasse, doelgroep). Meierijstad kiest daarom voor meer regie op de woningbouw in de kleine kernen. Nieuwe maatregelen zijn:

- Per kern worden (enkele) projecten geprioriteerd; zowel bestuurlijk als ambtelijk gaat vanaf nu alle inzet naar die projecten zodat kans op realisatie zo groot mogelijk is.
- Tot 2021 worden geen nieuwe principeverzoeken in behandeling genomen voor de kernen waar al een overschot aan plannen is, tenzij ze voldoen aan een set van beoordelingscriteria.
- Op twee momenten in het jaar worden de nieuw binnengekomen principe-verzoeken integraal beoordeeld: het gaat dan om wat het beste plan is in plaats van “wie het eerst komt het eerst maalt”.

De wethouder vindt het niet meer dan logisch dat de gemeente regie voert: “Als we het namelijk aan de markt overlaten, worden er met name plannen ontwikkeld voor een deel van de actuele vraag in combinatie met de hoogste winstmarge (duurder koopsegment). Dat sluit niet aan bij de specifieke vraag die er in de kleine kernen ligt, onze wens om tot realisatie te komen en ook niet op de woningbehoefte op termijn. En dat laatste is van éssentieel belang voor de leefbaarheid en toekomst van de kleine kernen en om toekomstige leegstand te voorkomen. Bovendien leiden

teveel plannen tot concurrentie in afzet en daarmee stagnatie in de bouwproductie; en dat is nou net wat we niet willen voor onze inwoners.”

Daarom zet Meierijstad een strategie in van maatwerk in elke kern. Soms is dat herprogrammeren (met ontwikkelaar sturen op ander type woningen), soms aanjagen (initiatiefnemer van locatie die snel te ontwikkelen is, stimuleren tot voortgang), soms prioriteren (bij meerdere geschikte locaties met passend woonprogramma keuze maken welk plan eerst gaat) of versnellen (gemeente zet meer druk op ontwikkelaar om tot realisatie te komen).

Afronding Herijkingsproces: 3 grote kernen

Voor elk van de kleine kernen is dus een strategie uitgezet. Binnen het lopende Herijkingsproces van alle woningbouwplannen worden nu de plannen voor de drie grote kernen (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) nog bekeken in relatie tot de kwalitatieve opgaven die er voor Meierijstad in zijn geheel liggen.

Ná de Herijking neemt het College een besluit over de strategie voor de 3 grote kernen; Ook daarvoor geldt, met het oog op een toekomstbestendige woningvoorraad, dat woningplannen meer in balans gebracht moeten worden met de veranderende kwalitatieve woningbehoefte.

Noot voor redactie, niet voor publicatie.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de Raadsinformatiebrief Wonen. Ook kunt u contact opnemen met persloket@meierijstad.nl

Bijlage 1: Lijst met prioritaire acties en locaties per kleine kern ('focuslijst')

| Kern | Strategie | Locatie | Actie |
|------------|---------------------|--|---|
| Boerdonk | Herprogrammeren | Evenemententerrein | Planvoorbereiding (met Woonmeij) |
| Boskant | Herprogrammeren | Kerk en achterterrein | Planvoorbereiding (met Woonmeij) |
| Eerde | Aanjagen | De Kuilen / schoollocatie (welke het eerste te realiseren is) | Activeren grondeigenaren (stimuleren, begeleiden) |
| Erp | 'Aanjagen' | Afronden | Druk naar realisatie opvoeren (harde projecten) |
| | | Inbreidingslocaties | Planvoorbereiding (met Area) |
| | Herprogrammeren | Bolst II | Planaanpassing (starters en senioren) |
| Keldonk | Aanjagen | Onbekend | Verkenning geschikte locatie |
| Mariaheide | Herprogrammeren | Steenoven II | Planvoorbereiding (zelf) |
| Nijnsel | Herprogrammeren | Lieshoutseweg | Plan knippen en voorbereiden |
| Olland | Aanjagen>Versnellen | Locatie Van Hoof | Planvoorbereiding (stimuleren, begeleiden) |
| Wijbosch | Aanjagen>Versnellen | Laverhof | Planvoorbereiding (stimuleren, begeleiden) |
| Zijtaart | Versnellen | Zijtaart Zuid | Planvoorbereiding (zelf) |