

RAADSINFORMATIEBRIEF

Onderwerp:	Monitor opgaven Woonvisie 2015-2030, april 2017
Registratienummer:	00609281
Datum:	25 april 2017
Portefeuillehouder:	W.A. Verhees
Steller:	K.E.J.G. Duimelinks-Jansen
Nummer:	RIB-HV-1721

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

In de raadscommissie Wonen en Vastgoed van 2 november 2015 is toegezegd dat jaarlijks een gebundelde monitoring en evaluatie van het wonen in Deurne wordt opgesteld. Voor u ligt de tweede monitoring en evaluatie. De eerste monitoring en evaluatie van het wonen in Deurne heeft u in april 2016 ontvangen (RIB-HV-1634).

In deze monitoring en evaluatie wordt ingegaan op:

- de voortgang van de opgaven in de Woonvisie 2015-2030
- de woningbouwrealisatie
- de monitoring en actualisatie van de prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie (HBO).

De informatie in deze raadsinformatiebrief heeft een directe relatie met informatie die u ontvangt via de reguliere beleidscyclus en de Nota Grond- en vastgoedexploitaties.

Opzet van de raadsinformatiebrief

In de raadsinformatiebrief wordt per onderwerp kort de hoofdlijn in relatie tot actuele ontwikkelingen geschetst. Eerst wordt kort inzicht gegeven in de woningmarkt: de woning(bouw)gegevens voor Deurne, de woningbouwplanning, de provinciale prognose, het regionale afsprakenkader met als basis de provinciale verordening ruimte en regionale woningbouwafspraken. Vervolgens wordt ingegaan op de prestatieafspraken met Bergopwaarts en de HBO: de conclusies van de evaluatie en de hoofdlijnen van de aanscherping van de prestatieafspraken voor 2017 en verder.

Tot slot zijn de vervolgstappen in beeld gebracht. De overige informatie staat in de bijlagen.

Ontwikkelingen woningmarkt

Verkoop nieuwe en bestaande woningen

Het herstel van de koopwoningmarkt zet door, maar de regionale verschillen lijken groter te worden. De dynamische markten in de Randstad, Eindhoven en Groningen dreigen door de snelle afname van het woningaanbod 'krappe woningmarkten' te worden. De overige gebieden zijn in te delen in rustige / evenwichtige markten en achterblijvende markten. De woningmarkten in Helmond en de Peel kunnen nog als 'ruim' worden beschouwd, met een dynamiek onder het landelijk gemiddelde.

In Deurne zijn het afgelopen jaar in alle prijsklassen weer meer woningen (nieuw en bestaand) verkocht. Op dit moment staan ruim 100 woningen minder te koop dan een jaar eerder. De algemene lijn is positief, maar de markt is niet in evenwicht. In het duurdere segment is de woningmarkt (ook) in Deurne nog (zeer) ruim. Aan de andere kant

is het aanbod van goedkope(re) koopwoningen c.q. tussen- en hoekwoningen in Deurne nog (te) beperkt.

Het aanbod bestaande koopwoningen sluit niet aan op de vraag

Op dit moment is bijna 60% (ruim 150 woningen) van de te koop staande bestaande woningen een vrijstaande woning en slechts 10% (nog geen 25) een tussen- of hoekwoning. De verkoop van het afgelopen jaar bestond voor circa 110 uit vrijstaande woningen en circa 65 tussen- en hoekwoningen.

In de verkoopprijs is eenzelfde lijn zichtbaar. De verkoop van goedkopere woningen lag het afgelopen jaar ruim boven het huidige aanbod en in de dure sector is het beeld precies andersom. Om een gevoel te geven bij de cijfers een overzicht op basis van ongescreende cijfers van Funda (eind maart 2017). Het betreft alleen bestaande woningen (grondgebonden en appartementen) in de gemeente Deurne:

	<200.000	200.000 - 250.000	250.000 - 300.000	300.000 - 350.000	350.000 - 400.000	>400.000	totaal
Te koop	26	52	36	26	33	109	282
Verkocht afgelopen 12 mnd	68	80	46	38	24	38	294
Theoretische aantal verkooptdagen ¹	150	237	285	250	501	1047	350

Uit de tabel blijkt dat het aanbod op de bestaande koopwoningmarkt niet goed aansluit op de huidige vraag.

Nieuwbouw, kavels en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-projecten)

Het aanbod in nieuwbouwwoningen is op dit moment beperkt, zo'n 25 woningen waarvan de helft onder € 250.000. Dit aanbod wordt in de loop van 2017 uitgebreid met onder andere de volgende fase Spoorzone. Daarnaast zijn diverse koopprojecten in voorbereiding die dit jaar of begin volgend jaar in verkoop komen, zoals Kruisstraat (voormalige huishoudschool) en voormalig terrein Coopmans-Lutters.

De verkoop van de nieuwbouw verliep in 2016 vlot. Dat had mede te maken met het aanbod aan tussen- en hoekwoningen (o.a. in Spoorzone) en de prijsklassen onder € 250.000.

Ook de verkoop van kavels trok in 2016 iets aan. Op dit moment staan er ruim 50 kavels te koop, inclusief het actief te koop staande gemeentelijke aanbod. Het afgelopen jaar zijn circa 15 kavels verkocht en op dit moment zijn diverse gemeentelijke kavels in optie. In 2015 zijn circa 10 kavels verkocht.

In de bovenstaande cijfers zijn de (lopende) CPO-projecten niet meegenomen. In 2016 is gestart met de bouw van het CPO-project in De Rijtse Vennen (12 woningen). De voorbereiding en verkoop van het CPO-project hoek Molenstraat – Hogeweg ('t Stijn 15 woningen) loopt. Voor het 2^e CPO-project Peelrand zijn voor alle 10 woningen gegadigden en de bouw start in 2017. Nieuwe projecten zijn in diverse stadia van voorbereiding / ideevorming in Liessel (1 project op gemeentegrond en 1 CPO-project voor senioren op particuliere grond) en Deurne (CPO-Leembaan Nul op de meter- / duurzaam bouwen op particuliere grond).

Conclusie koopwoningen en kavels

Geconcludeerd mag worden dat verruiming van het aanbod aan tussen- en hoekwoningen en (kleinere) tweekappers in de betaalbare sector nog steeds een noodzakelijke aanvulling is op de bestaande koopwoningmarkt en tegemoet komt aan de behoefte. Er zijn

¹ Theoretisch aantal verkooptdagen: te koop / verkocht * 365

geen aanwijzingen dat nieuwbouw in dit segment leidt tot (langdurige) leegstand / slechte verkoop van bestaande woningen.

Voor het duurdere segment blijft het beeld minder positief. Het aanbod in de bestaande voorraad is groot en de behoefte / verkoop beperkter. Het huidig beleid waarin de mogelijkheden voor toevoeging in het duurdere segment beperkt zijn is dan ook passend.

Aanbod en vraag huurwoningen

Naast het herstel van de koopwoningmarkt blijft er een structurele vraag naar huurwoningen. Het aantal actief woningzoekenden bij Bergopwaarts stijgt en het aantal mutaties is (weer) iets gedaald ten opzichte van vorig jaar. De druk op de huurmarkt werd in 2016 extra versterkt door de hoge taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en het steeds meer (blijvend) zelfstandig wonen van andere bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een zorgvraag. De taakstelling vergunninghouders is in 2017 lager dan in 2016, maar wereldontwikkelingen kunnen dit beeld snel laten omslaan.

Het afgelopen jaar zijn slechts een beperkt sociale huurwoningen aan het woningbezit van Bergopwaarts in Deurne toegevoegd². Gelukkig komt hier binnenkort verandering in met de realisatie van sociale huurwoningen aan de Europastraat, Oude Martinetstraat, Kruisstraat en Zandbosweg. De oplevering van de 1^e fase Europastraat vindt in 2017 plaats. Naar aanleiding van het hoge aantal inschrijvingen voor deze 1^e fase heeft Bergopwaarts besloten zo spoedig mogelijk te starten met de bouw van fase 2. De vergunning hiervoor is inmiddels verleend.

Op het aanbod en de behoefte in de (duurdere) huursector hebben we als gemeente slechts beperkt zicht. De woningen die te huur worden aangeboden lijken snel verhuurd te worden en het aanbod is beperkt. Toevoeging aan de voorraad vindt (nog) nauwelijks plaats en het bestaande aanbod (oudere) beleggershuurwoningen wordt mondjesmaat verkocht. Deze verkoop sluit aan bij de vraag naar (goedkopere) koopwoningen, maar verkleint de diversiteit in het woningaanbod. Een diversiteit die, mede gelet op de toenemende flexibiliteit in de arbeidsmarkt, strengere eisen voor zowel het verkrijgen van hypotheek aan de ene kant als sociale huurwoningen aan de ander kant, wel noodzakelijk is. Bij (nieuwe) woningbouwinitiatieven wordt de gewenste realisatie van huurwoningen consequent onder de aandacht gebracht en betrokken bij de besluitvorming over medewerking. Enkele initiatieven zijn in voorbereiding (zie bijlage 2).

Stand van zaken woningbouw Deurne

Aan de hand van de opgaven uit de Woonvisie wordt in bijlage 1 inzicht gegeven in de gerealiseerde woningbouw in 2016 en in de periode 2015-2030. Onderstaand wordt aan de hand van een beperkt aantal cijfers de hoofdlijn geschetst.

Kwantitatief...

De toevoeging van het aantal woningen in 2016 (103) was, evenals voorgaande jaren³, beneden de (berekende) behoefte van 130 woningen per jaar. Maar ook hier is het keerpunt bereikt.

Voor 2017 is de verwachting dat de realisatie ruim over de (berekende) behoefte heen gaat. Per 1 april 2017 zijn er ruim 150 woningen in aanbouw, is vergunning verleend voor de realisatie van nog eens bijna 130 woningen, loopt de vergunningsaanvraag voor zo'n 65 woningen en zijn nieuwe aanvragen in voorbereiding. Daarmee is het kwantitatieve beeld ook voor 2018/2019 ronduit gunstig.

Kwalitatief...

Niet alleen het aantal woningen, maar (vooral) ook de kwaliteit (type, prijsklasse) van de woning is van belang. Daarbij speelt ook de locatie, mede met het oog op behoud en

² Alleen Koopgarantwoningen die door Bergopwaarts zijn teruggekocht en weer in verhuur zijn genomen

³ Toevoeging woningen 2014: 84 en in 2015: 42

waar mogelijk versterking van ruimtelijke kwaliteit, een belangrijke rol. De hoge productie voorziet op dit moment in een behoefte, maar deze behoefte neemt op termijn af en dan moeten de juiste woningen op de juiste plaats staan om een aantrekkelijke woongemeente te blijven.

In 2016 zijn 109 woningen gereed gemeld en zijn 6 woningen gesloopt / onttrokken aan de voorraad. De realisatie 2016 en het programma 2015-2030 ziet er als volgt uit:

	2016		Verwachte realisatie 2015-2030	Woonvisie 2015-2030
	Aantal	%		
Koop tot € 250.000	69	63%	39%	40%
Koop vanaf € 250.000	31	28%	21%	15%
Sociale huur ⁴	8	7%	31%	35%
Overige huur	1	1%	6%	10%
<i>Totaal</i>	<i>109</i>	<i>100%</i>	<i>100% (1249)</i>	<i>100%</i>

Deze tabel is een samenvatting van de tabel in bijlage 1 onder opgave 3

In 2016 heeft in de koopsector de nadruk gelegen op de realisatie van woningen in de betaalbare sector. Dit sluit aan bij een van de uitgangspunten uit de woonvisie 2015. Het lage aantal woningen in de huursector sluit niet aan bij de uitgangspunten.

Het woningbouwprogramma voor de lange termijn sluit op hoofdlijnen wel aan bij de verwachte behoeften, maar er zijn een aantal aandachtspunten:

1. De daadwerkelijke realisatie van de duurdere huurwoningen. Hiervoor zijn enkele plannen in voorbereiding (zie bijlage 2), maar deze zijn nog niet 'hard' (definitief).
2. De dure koopsector is nog steeds over-geprogrammeerd. Dit is niet vreemd aangezien in de Woonvisie 2015 de gewenste / noodzakelijke toevoeging voor de categorie boven de € 333.000 naar 0% is verlaagd. De over-programmering is wel verlaagd ten opzichte van voorgaande jaren, doordat diverse gemeentelijke locaties definitief zijn geschrapt of omgezet. De resterende capaciteit bestaat voor een groot deel uit 'oude' losse bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen op particuliere locaties. Een deel van deze woningen wordt in de praktijk waarschijnlijk gerealiseerd in een goedkoper segment. Dit past ook in de verwachte behoeften. Als dit niet kan dan heeft dit gevolgen voor de realisatie van plannen (uitstel wat waarschijnlijk leidt tot afstel⁵). Een over-programmering raakt ook de verkoopbaarheid van de bestaande woningbouw (concurrentie en overaanbod wat kan leiden tot leegstand).
3. De verwachte en geplande woningbouw korte termijn (t/m 2019) ligt ruim boven de berekende behoefte. Gelet op de locaties en type woningen is er vertrouwen dat dit voorziet in de behoefte en bijdraagt aan een dynamische en evenwichtige(re) woningmarkt in Deurne.

Flexibiliteit (transformatie / splitsing / ruimtelijke kwaliteit)

In de Woonvisie 2015 is opgenomen dat in de woningbouwprogrammering een reservering van 30% wordt gehanteerd voor het behoud van flexibiliteit.

Dit sluit volledig aan bij de wijziging die de provincie in 2017 doorvoert in de Verordening ruimte. Daarin wordt vastgelegd dat de regionale woningbouwafspraken die ieder jaar uiterlijk 31 december moeten zijn gemaakt er (mede) voor moeten zorgen '*dat in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering voldoende realisme en flexibiliteit wordt gewaarborgd om in te kunnen spelen op de sterke dynamiek op de woningmarkt, op nieuwe (onvoorziene) inbreidings-, herstructurerings- en transformatiemogelijkheden en op de mogelijkheden woonruimte te realiseren in leegstaand en leeg komend vastgoed.*'

⁴ In 2016 zijn alle 'sociale huurwoningen' mantelzorgwoningen. Mantelzorgwoningen worden gelet op eigendom (hoofdwoning en mantelzorgwoning zelfde eigenaar) en verwachte huur (beperkt) gerekend als sociale huur.

⁵ Om flexibiliteit in de woningbouwprogrammering te behouden is op termijn het schrappen van niet gebruikte bouwtitels noodzakelijk. Bij de actualisatie van bestemmingsplannen wordt dit conform de Woonvisie 2015 aangekondigd (vooraankondiging, nog niet daadwerkelijk schrappen).

In de Deurnese praktijk is het overgrote deel van de beoogde 'flexibele ruimte' echter al snel belegd met herontwikkelingslocaties, ombouw van panden tot woningen en woning-splitsingen. Op dit moment is van de berekende behoefte tot 2030 nog slechts 7% niet vastgelegd in bestemmingsplannen en/of andere afspraken. En dat terwijl zonder enige moeite locaties aangewezen kunnen worden binnen bestaand stedelijk gebied die binnen enkele jaren beschikbaar (kunnen) komen voor woningbouw. Dit vraagt dan ook steeds opnieuw om weloverwogen keuzes bij het verlenen van medewerking aan (nieuwe) initiatieven.

In het woningbouwprogramma 2016-2030 zijn op dit moment 1193 woningen 'toegerekend' aan locaties (zie bijlage 1 onder punt 4 en de bijlagen 2 en 3). De regionale woningbouwafspraken en de provinciale prognose gaan voor deze periode uit van 1242 woningen. Rekening houdend met beperkte sloop en andere 'compensaties' betekent dit dat er nog 'ruimte' is voor 89 woningen tot 2030.

Voor nadere informatie over splitsing, hergebruik van panden en andere opgaven uit de woonvisie wordt verwezen naar de bijlagen.

Nieuwe prognose provincie in 2017

Medio 2017 zijn de resultaten van de nieuwe provinciale prognose beschikbaar. Voor de provincie blijft het uitgangspunt voor de prognose dat ten behoeve van kernen in het landelijk gebied -in lijn met het principe van bouwen migratie saldo-nul- zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Nieuw is de insteek van de provincie dat ze zichzelf de mogelijkheid geeft om, naast deze beleidsmatige insteek, ook in te kunnen spelen op 'actuele trendmatige migratie-ontwikkelingen'. De migratiegegevens van Deurne zijn sinds 2010, op 2012 en 2013 na, positief, maar het gaat om beperkte aantallen.

Het is de verwachting dat de nieuwe prognose voor Deurne in lijn ligt met de huidige prognose (beperkte bijstelling).

Conclusie woningmarkt

De vraag naar woningen neemt toe en dit is zichtbaar in de nieuwbouwplannen en in de productie. Achterover leunen, afwachten en 'ja' zeggen op elk idee leidt echter niet tot het behoud van een aantrekkelijke woongemeente op lange termijn en niet tot een productie die voldoet aan de (berekende) woningbehoefte. Het blijft noodzakelijk om aan te sluiten op de daadwerkelijke vraag / tekorten in de woningmarkt en daarmee op de financiële mogelijkheden.

Daarmee blijft luisteren naar en meedenken met initiatiefnemers, beducht zijn voor concurrentie tussen projecten (dus niches als niches behouden, faseren, informeren) en faciliteren van belang om tot daadwerkelijke realisatie te komen. Aandachtspunten blijven het voorkomen van een plotseling 'overaanbod' van vergelijkbare woningen in de nieuwbouw en bestaande bouw, en het behouden van mogelijkheden om mee te werken aan transformatie / ander gebruik van bestaande panden en woningen.

Monitoring en actualisatie convenant en prestatieafspraken Bergopwaarts

Op basis van de Woningwet moeten woningbouwcorporaties jaarlijks voor 1 juli aangeven hoe zij gaan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke Woonvisie. De woningbouwcorporatie, gemeente en huurdersbelangenorganisatie leggen de afspraken over deze bijdragen uiterlijk 15 december vast in een (geactualiseerd) convenant en prestatieafspraken.

De voorbereiding voor de actualisatie 2017 is samen met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel gestart met een evaluatie van de huidige afspraken. Uit deze gezamenlijke evaluatie op basis van de jaarlijkse rapportage van Bergopwaarts blijkt dat geheel in lijn met de afspraken wordt gewerkt. Daarnaast is vastgesteld dat op een

aantal punten duidelijkere en/of verdergaande afspraken gewenst zijn. Dit betreft onder meer duurzaamheid, energiereductie en klimaatadaptatie, de afspraken over woningtoewijzing met name in relatie tot bijzondere doelgroepen en de Wmo. Het gaat hierbij zeker niet alleen om eenzijdig door Bergopwaarts uit te voeren taken, maar juist ook punten waar gezamenlijk (Bergopwaarts, gemeente en Huurderbelangenorganisatie De Peel) tot meerwaarde kan worden gekomen, ook in het betrekken van / bewustwording bij de inwoners. Dit wordt meegenomen bij de actualisatie, zie ook bijlage 1 onder punt 9.

De raad wordt via een aparte raadsinformatiebrief geïnformeerd over het geactualiseerde convenant.

Vervolg

Actualisatie Woonvisie

Op dit moment is er geen aanleiding voor een aanpassing (actualisatie) van de gemeentelijke Woonvisie. Uitvoering van de opgaven vindt plaats zoals verwoord in de Woonvisie en aangegeven in bijlage 1. Naast de continue aandacht voor de realisatie van de gewenste woningbouw zijn aandachtspunten:

- Het zorgvuldig omgaan met medewerking aan nieuwe projecten en voorbereidingen treffen zodat op termijn niet-gebruikte bestemmingsplancapaciteit geschrapt kan worden als dat gewenst is.
- De gevolgen van de actualisatie van provinciale prognose voor de regionale woningbouwafspraken en daarmee voor het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- (Regionale) onderzoek(en), zodat de resultaten kunnen worden meegenomen bij de actualisatie van de Woonvisie waarmee in 2018 wordt gestart.

In de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties 2017-2026 wordt nader ingegaan op de relatie met de gemeentelijke locaties. Heroverweging van de ingezette lijn van een niet-actief grondbeleid is voor realisatie van de gewenste woningbouwproductie vooralsnog in ieder geval niet nodig. Aandachtspunt is het huidige grondbeleid in relatie tot de (lopende) initiatieven voor de realisatie van 'overige' huurwoningen op gemeentelijke gronden.

Actualisatie convenant en prestatieafspraken Bergopwaarts

De voorbereiding voor de actualisatie 2017 is in overleg met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel gestart. De raad wordt via een aparte raadsinformatiebrief geïnformeerd over het geactualiseerde convenant.

Tot slot

Deze raadsinformatiebrief over de monitoring van de Woonvisie is ook toegezonden aan de Katholieke Bond voor Ouderen (toegezegd bij behandeling reactie woonvisie 2015), Dorps- en Wijkraden, de Huurdersbelangenorganisatie De Peel en woningbouwvereniging Bergopwaarts.

De raad wordt volgend jaar in april/mei opnieuw op deze wijze geïnformeerd. Als behoefte bestaat aan aanvullende informatie, bespreking van (gedeelten) van deze raadsinformatiebrief in de commissie of een andere wijze van informeren dan hoor ik dat graag.

Wethouder
Helm Verhees

Bijlage 1 Overzicht van de opgaven Woonvisie (inhoudelijk aangevuld)

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid																												
Algemeen																															
1	<p>Opstellen communicatiestrategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> helder maken waar Deurne voor staat en dit actief promoten, zodat Deurne en de geboden ruimte voor initiatieven blijvend onder de aandacht wordt gebracht faciliteren makelaars / ondernemers als zij passend woningaanbod voor (internationale) kenniswerkers op een structurele wijze onder de aandacht willen brengen van de betreffende bedrijven / kenniswerkers 	<p>Vaste acties / communicatielijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tweejaarlijks wordt een Woonevent met medewerking van bouwers, ontwikkelaars, makelaars, banken, notarissen en de gemeente georganiseerd. Het vorige Woonevent was in 2016 Te koop staande (nieuwbouw)woningen / kavels worden door de gemeente (al dan niet in samenwerking met de ontwikkelaars) actief gepromoot, via (nieuwe) folders, (bouw)borden op de kavels, informatiezuil in hal, de geüpdatete website. De prijsverlagingen en mogelijkheden tot herverkaveling zijn via website en nieuwsbrief onder de aandacht gebracht. Voor Façade en de Rijtse Vennen zijn aparte websites. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van Funda en makelaars voor de verkoop van kavels en woningen Actieve begeleiding start (CPO-)projecten, met ruim aandacht voor erfpacht en Plankostenfonds CPO (rode loper) In gesprekken met initiatiefnemers / mogelijke ontwikkelaars worden in lijn met de Woonvisie en de Nota Grondexploitatie heldere kaders meegegeven en (indien van toepassing) actief locaties voorgesteld (zowel gemeentelijk eigendom als van derden) 	n.v.t.																												
Woningbouw																															
2	Realisatie van 1230 woningen in de periode 2015-2030. De provinciale prognose woningbehoefte is uitgangspunt voor bijstellingen.	<p><u>Woningbouwrealisatie 2015, 2016 en verwachting 2017</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>Verwachting 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Realisatie</td> <td>56</td> <td>109</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sloop/onttrekking</td> <td>14</td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Netto toevoeging</i></td> <td>42</td> <td>103</td> <td>150⁶</td> </tr> <tr> <td>Gewenste toevoeging op basis provinciale prognose (per jaar)</td> <td>130</td> <td>135</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td><i>Netto realisatie %</i></td> <td>32%</td> <td>76%</td> <td>115%</td> </tr> <tr> <td>Regionale woningbouwafspraken op basis provinciale prognose (10 jaar)</td> <td colspan="3">1092 (2016-2025)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Conclusie:</p>		2015	2016	Verwachting 2017	Realisatie	56	109		Sloop/onttrekking	14	6		<i>Netto toevoeging</i>	42	103	150 ⁶	Gewenste toevoeging op basis provinciale prognose (per jaar)	130	135	130	<i>Netto realisatie %</i>	32%	76%	115%	Regionale woningbouwafspraken op basis provinciale prognose (10 jaar)	1092 (2016-2025)			De geactualiseerde provinciale prognose komt medio 2017 beschikbaar. Dit kan leiden tot aanpassing van regionale woningbouwafspraken en daarmee de mogelijkheden binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bevoegdheid: provincie en
	2015	2016	Verwachting 2017																												
Realisatie	56	109																													
Sloop/onttrekking	14	6																													
<i>Netto toevoeging</i>	42	103	150 ⁶																												
Gewenste toevoeging op basis provinciale prognose (per jaar)	130	135	130																												
<i>Netto realisatie %</i>	32%	76%	115%																												
Regionale woningbouwafspraken op basis provinciale prognose (10 jaar)	1092 (2016-2025)																														

⁶ Inschatting op basis verleende en aangevraagde vergunningen voor woningbouw, bouwtijd en verwachte sloop / omzettingen

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid																																																												
		<ul style="list-style-type: none"> de woningbouwrealisatie in 2015 en 2016 was (nog) onvoldoende om in de (berekende) behoeften te voorzien. De verwachting voor 2017 en 2018 is dat de realisatie boven de berekende behoefte zal liggen. De door Bergopwaarts te realiseren huurwoningen (zie bijlage 2) dragen hier ook in belangrijke mate aan bij. 	<p>Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)</p> <p>Als het bovenstaande leidt tot een noodzakelijke bijstelling van het beleid dan wordt dit meegenomen in de actualisatie van de Woonvisie waarmee in 2018 wordt gestart. Bevoegdheid: raad</p>																																																												
3	<p>Realisatie van woningbouw conform het kwantitatieve en kwalitatieve kader zoals aangegeven in paragraaf 4.3.</p> <p>Jaarlijks wordt in ieder geval gemonitord:</p> <ul style="list-style-type: none"> de gerealiseerde woningbouw naar type en prijsklasse de verkoop van bestaande huurwoningen (zie afspraken met Bergopwaarts) de rolstoelgeschikte nieuwbouwwoningen (minimaal 50%) de gerealiseerde toevoeging van woningen: <ul style="list-style-type: none"> binnen bestaand stedelijk gebied door hergebruik van bestaande panden (en locaties) de nog beschikbare ruimte binnen het woningbouwprogramma voor (nieuwe) initiatieven (zie ruimte voor (nieuwe) initiatieven) 	<p>Woningbouwrealisatie 2015-2016 en woningbouwprogramma 2017 – 2030 (bruto)</p> <table border="1" data-bbox="712 767 1742 1098"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">2015</th> <th colspan="2">2016</th> <th colspan="2">Gerealiseerd 2015-2016 + programma 2017-2030</th> <th rowspan="2">Woonvisie</th> </tr> <tr> <th>Aantal</th> <th>%</th> <th>Aantal</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop goedkoop (sociale koop)</td> <td>5</td> <td>45</td> <td>41%</td> <td>242</td> <td>19%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Koop middelduur tot € 250.000</td> <td>14</td> <td>24</td> <td>22%</td> <td>247</td> <td>20%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Koop middelduur vanaf € 250.000</td> <td>7</td> <td>12</td> <td>11%</td> <td>113</td> <td>9%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Koop duur</td> <td>17</td> <td>19</td> <td>17%</td> <td>182</td> <td>15%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Huur sociaal (tot € 710)</td> <td>13</td> <td>8</td> <td>7%</td> <td>384</td> <td>31%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>Huur overig (boven € 710)</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1%</td> <td>81</td> <td>6%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td><i>Totaal</i></td> <td><i>56</i></td> <td><i>109</i></td> <td><i>100%</i></td> <td><i>1249</i></td> <td><i>100%</i></td> <td><i>100%</i></td> </tr> </tbody> </table> <p>Op hoofdlijnen sluit het kwalitatief woningbouwprogramma aan bij de verwachte behoeften.</p> <p>Aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> De daadwerkelijke realisatie van de duurdere huurwoningen. Het betreft nu nog veelal reserveringen (zie bijlage 2) en (te) weinig harde (definitieve) plannen. Op dit moment zijn veel plannen / locaties in ontwikkeling. De planning / verwachte realisatie voor de eerste periode (t/m 2019) is dan ook ruim boven berekende behoeften. Gelet op de locaties en type woningen is er vertrouwen dat dit voorziet in de behoefte en bijdraagt aan een dynamische en evenwichtige(re) woningmarkt (behoudens dure koop). 		2015	2016		Gerealiseerd 2015-2016 + programma 2017-2030		Woonvisie	Aantal	%	Aantal	%	Koop goedkoop (sociale koop)	5	45	41%	242	19%	15%	Koop middelduur tot € 250.000	14	24	22%	247	20%	25%	Koop middelduur vanaf € 250.000	7	12	11%	113	9%	15%	Koop duur	17	19	17%	182	15%	0%	Huur sociaal (tot € 710)	13	8	7%	384	31%	35%	Huur overig (boven € 710)	0	1	1%	81	6%	10%	<i>Totaal</i>	<i>56</i>	<i>109</i>	<i>100%</i>	<i>1249</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	
	2015	2016			Gerealiseerd 2015-2016 + programma 2017-2030		Woonvisie																																																								
		Aantal	%	Aantal	%																																																										
Koop goedkoop (sociale koop)	5	45	41%	242	19%	15%																																																									
Koop middelduur tot € 250.000	14	24	22%	247	20%	25%																																																									
Koop middelduur vanaf € 250.000	7	12	11%	113	9%	15%																																																									
Koop duur	17	19	17%	182	15%	0%																																																									
Huur sociaal (tot € 710)	13	8	7%	384	31%	35%																																																									
Huur overig (boven € 710)	0	1	1%	81	6%	10%																																																									
<i>Totaal</i>	<i>56</i>	<i>109</i>	<i>100%</i>	<i>1249</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>																																																									

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid																				
		<ul style="list-style-type: none"> De dure koopsector is (nog steeds) over-geprogrammeerd. Een deel van deze woningen wordt in de praktijk waarschijnlijk gerealiseerd in een goedkoper segment. Als dit niet kan dan heeft dit gevolgen voor de realisatie van plannen (uitstel wat waarschijnlijk leidt tot afstel). Slechts een beperkt deel van deze woningen (zo'n 15%) is 'gepland' op gemeentelijke locaties. Dit aandeel was aanzienlijk hoger, maar in 2016 zijn diverse locaties definitief geschrapt of omgezet. De resterende capaciteit bestaat voor een groot deel uit 'oude' losse bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen op particuliere locaties. Daarmee is de directe invloed van de gemeente beperkt. Alleen als de bouwtitels lange tijd niet gebruikt zijn en een vooraankondiging is gedaan kunnen de titels op termijn geschrapt worden. Deze vooraankondiging is noodzakelijk om op termijn, als dat noodzakelijk blijkt, daadwerkelijk tot schrappen over te kunnen aan (voor het schrappen is een planologische procedure met inspraak/bezwaarprocedure noodzakelijk). Het aandeel sociale huurwoningen is passend en gebaseerd op beperkte verkoop van bestaande huurwoningen (zie onder 9 afspraken Bergopwaarts). Overigens worden niet alle sociale huurwoningen gerealiseerd door Bergopwaarts. Een aantal particuliere beleggers hebben aangegeven in dit segment woningen te willen realiseren, daarnaast worden mantelzorgwoningen vaak als huurwoning geteld en realiseren instellingen zoals ORO sociale huurwoningen. Vanuit de diversiteit op de woningmarkt is dit gewenst. <p><u>De gerealiseerde woningbouw 2016, overige informatie</u></p> <table border="1" data-bbox="712 1026 1738 1190"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016</th> <th>% 2016</th> <th>Woonvisie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rolstoelgeschikte nieuwbouw</td> <td>17⁷</td> <td>15%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied</td> <td>94</td> <td>86%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Gerealiseerd op sloop-nieuwbouwlocaties</td> <td>35⁸</td> <td>32%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Gerealiseerd door hergebruik bestaand pand (incl. woningsplitsing)</td> <td>16⁹</td> <td>15%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>		2016	% 2016	Woonvisie	Rolstoelgeschikte nieuwbouw	17 ⁷	15%	50%	Gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied	94	86%	100%	Gerealiseerd op sloop-nieuwbouwlocaties	35 ⁸	32%	--	Gerealiseerd door hergebruik bestaand pand (incl. woningsplitsing)	16 ⁹	15%	--	
	2016	% 2016	Woonvisie																				
Rolstoelgeschikte nieuwbouw	17 ⁷	15%	50%																				
Gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied	94	86%	100%																				
Gerealiseerd op sloop-nieuwbouwlocaties	35 ⁸	32%	--																				
Gerealiseerd door hergebruik bestaand pand (incl. woningsplitsing)	16 ⁹	15%	--																				
	Ruimte voor (nieuwe) initiatieven																						

⁷ Waarvan 8 mantelzorgwoningen (allemaal in het buitengebied)

⁸ In 5 gevallen betrof het sloop-nieuwbouw van 1 woning (allemaal in het buitengebied)

⁹ 6 woningen via woningsplitsing, 8 mantelzorgwoningen (dezelfde als onder voetnoot 7) in de woning of een deel van het bedrijfspand, en 2 woningen boven winkels

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid																																																				
4	<p>30% van het woningbouwprogramma (de flexibele ruimte) wordt ingezet voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> binnen randvoorwaarden meewerken aan splitsing van woningen, mantelzorgwoningen, kleinschalige omzettingen in een woonfunctie, meergeneratiewoningen, andere woonvormen omzetting geschikt vastgoed (leegkomende locaties) naar een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met andere functies 	<p>In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel van de gerealiseerde woningen en het woningbouwprogramma ten laste komen van de flexibele ruimte en hoeveel ten laste van het basisprogramma voor de kernen. Daarmee ontstaat inzicht in de resterend beschikbare ruimte.</p> <table border="1" data-bbox="719 512 1715 699"> <thead> <tr> <th>Programma 2016 - 2030</th> <th>Gerealiseerd 2016</th> <th>Programma 2017-2030</th> <th>Totaal 2016-2030</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30% flexibele ruimte</td> <td></td> <td></td> <td>211</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>• bestaand stedelijk</td> <td>0</td> <td>160</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• buitengebied¹⁰</td> <td>15</td> <td>36</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>70% basisprogramma</td> <td>94</td> <td>888</td> <td>982</td> <td>82%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>109</td> <td>1084</td> <td>1193</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="719 727 1715 914"> <thead> <tr> <th colspan="3">Berekening beschikbare flexibele ruimte tot 2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Regionaal progr. 2016-2025 (1092 won.) + prognose prov. 2026-2030 (150 won.)</i></td> <td></td> <td>1242</td> </tr> <tr> <td>Verwachte sloop / compensatie e.d.</td> <td></td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Totaal programma 2016-2030</td> <td></td> <td>1193</td> </tr> <tr> <td>Resterende flexibele ruimte</td> <td></td> <td>89</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>In bijlage 2 is een volledig overzicht van het huidige woningbouwprogramma naar locatie opgenomen.</p> <p>Naast het gemeentelijk woningbouwprogramma is voor de flexibele ruimte ook de 'bestemmingsplancapaciteit' van belang. De provincie heeft vastgelegd dat maximaal 100% van de toe te voegen woningen in 10 jaar in vigerende bestemmingsplannen ('harde plancapaciteit') mag zijn vastgelegd. Voor Deurne op dit moment: 1092 woningen.</p> <table border="1" data-bbox="719 1246 1451 1295"> <thead> <tr> <th><u>Bestemmingsplancapaciteit</u></th> <th>Aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Programma 2016 - 2030	Gerealiseerd 2016	Programma 2017-2030	Totaal 2016-2030	%	30% flexibele ruimte			211	18%	• bestaand stedelijk	0	160			• buitengebied ¹⁰	15	36			70% basisprogramma	94	888	982	82%	Totaal	109	1084	1193	100%	Berekening beschikbare flexibele ruimte tot 2030			<i>Regionaal progr. 2016-2025 (1092 won.) + prognose prov. 2026-2030 (150 won.)</i>		1242	Verwachte sloop / compensatie e.d.		40	Totaal programma 2016-2030		1193	Resterende flexibele ruimte		89			7%	<u>Bestemmingsplancapaciteit</u>	Aantal woningen			<p>Geen bijstelling beleid noodzakelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zeer zorgvuldig omgaan met medewerking aan nieuwe projecten en op termijn mogelijkheid om niet-gebruikte bestemmingsplancapaciteit te schrappen blijft nodig. Heroverweging van de ingezette lijn van een niet-actief grondbeleid is voor realisatie van de gewenste woningbouwproductie vooralsnog niet nodig. <p>In de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties 2017-2026 wordt ingegaan op de relatie met het grondprijzenbeleid en evt. (her)overwegingen. Bevoegdheid: raad.</p>
Programma 2016 - 2030	Gerealiseerd 2016	Programma 2017-2030	Totaal 2016-2030	%																																																			
30% flexibele ruimte			211	18%																																																			
• bestaand stedelijk	0	160																																																					
• buitengebied ¹⁰	15	36																																																					
70% basisprogramma	94	888	982	82%																																																			
Totaal	109	1084	1193	100%																																																			
Berekening beschikbare flexibele ruimte tot 2030																																																							
<i>Regionaal progr. 2016-2025 (1092 won.) + prognose prov. 2026-2030 (150 won.)</i>		1242																																																					
Verwachte sloop / compensatie e.d.		40																																																					
Totaal programma 2016-2030		1193																																																					
Resterende flexibele ruimte		89																																																					
		7%																																																					
<u>Bestemmingsplancapaciteit</u>	Aantal woningen																																																						

¹⁰ Gewenste toevoeging in buitengebied Woonvisie is 0. De (verwachte) realisaties betreffen sloop-nieuwbouw (geen toevoeging), splitsing, mantelzorg en BIO- en RvR-kavels

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid										
		<table border="1" data-bbox="714 379 1451 520"> <tr> <td>Toegestane harde plancapaciteit 2016-2025</td> <td>1092</td> </tr> <tr> <td>Toevoeging 2016</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>Harde plancapaciteit per 1-4-2017</td> <td>638</td> </tr> <tr> <td><i>Ruimte harde bestemmingsplan capaciteit</i></td> <td><i>351</i></td> </tr> <tr> <td>In voorbereiding (zachte plancapaciteit)</td> <td>419</td> </tr> </table> <p>Conclusie / aanvulling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Tot 2030</u> is nog maar <i>zeer</i> beperkt daadwerkelijk 'vrij inzetbare ruimte' (7%) • <u>Tot 2026</u> (10 jaar periode bestemmingsplannen) is de 'vrij inzetbare ruimte' negatief (géén ruimte, dus keuzes maken, prioriteren en schrappen) • <u>Beschikbare ruimte harde bestemmingsplan capaciteit</u> is nog voldoende. Als de behoefte aan woningen afneemt (conform de huidige provinciale prognose) en/of de regionale woningbouwafspraken om andere reden(en) omlaag worden bijgesteld neemt de beschikbare plancapaciteit af. Behoud van flexibele ruimte door gericht om te gaan met het toevoegen (en verwijderen) van harde bestemmingsplan capaciteit blijft een punt van aandacht. • Voor de <u>kerkdorpen</u> blijft het uitgangspunt dat realisatie / medewerking plaatsvindt op basis van lokale behoefte en op het moment dat deze behoefte er ook daadwerkelijk is. Behoud van voldoende ruimte binnen het basisprogramma om ook daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen op het moment dat de vraag zich voordoet blijft een punt van aandacht. 	Toegestane harde plancapaciteit 2016-2025	1092	Toevoeging 2016	103	Harde plancapaciteit per 1-4-2017	638	<i>Ruimte harde bestemmingsplan capaciteit</i>	<i>351</i>	In voorbereiding (zachte plancapaciteit)	419	
Toegestane harde plancapaciteit 2016-2025	1092												
Toevoeging 2016	103												
Harde plancapaciteit per 1-4-2017	638												
<i>Ruimte harde bestemmingsplan capaciteit</i>	<i>351</i>												
In voorbereiding (zachte plancapaciteit)	419												
5	<p>Deze initiatieven moeten passen binnen het kwantitatieve en kwalitatieve kader van de woonvisie. M.n. initiatieven voor realisatie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • extra sociale en overige huurwoningen • andere woonvormen zoals ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven • splitsen van woningen of meergeneratiewoningen • CPO-projecten voor (koop)starters en senioren. In geval van senioren met voorrang 	<p>Alle verzoeken / initiatieven worden getoetst aan de Woonvisie en de ruimte binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma op basis van de in de Woonvisie vastgelegde kaders.</p> <p><u>Sociale huur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De afspraken over de realisatie van sociale huurwoningen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met Bergopwaarts en het gemeentelijk woningbouwprogramma. De huidige afspraken zijn vooralsnog voldoende om in de verwachte behoeften te voorzien. <p><u>Overige huur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren / faciliteren initiatieven (aandachtspunt) <p><u>Splitsen woningen / meergeneratiewoningen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzoeken voor medewerking aan het splitsen van een bestaande woning in maximaal 2 woningen worden (mits passend via wet- en regelgeving) gefaciliteerd 	n.v.t.										

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid
	<p>voor projecten met gezamenlijke voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • beschermd of verzorgd wonen projecten • oplossingen waardoor senioren op een andere manier in de eigen woning kunnen blijven wonen, <p>worden vanuit een positieve houding (oplossingsgericht) benaderd / gefaciliteerd</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verzoeken voor meergeneratiewoningen zijn (nog) niet ontvangen <p><u>Andere woonvormen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De initiatiefnemers voor realisatie van 'tiny-houses' (woningen met een heel klein woonoppervlak) zijn in gesprek met de eigenaar van een mogelijke / nader te onderzoeken locatie en beraden zich over hun exacte wensen en mogelijkheden. • Geen verzoeken voor groepswonen / ouderinitiatieven / andere woonvormen voor senioren ontvangen <p><u>CPO-projecten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gereed: 1^e CPO-project Zonedauw-Peelrand 8 woningen (2015) en 2^e CPO Vlierden 5 woningen (2016) • In aanbouw: CPO-project Peelven in De Rijtse Vennen (12 woningen). • Start bouw gepland 2017: senioren-CPO-project 't Stijn 15 woningen en het 2e CPO-project Peelrand 10 woningen • Nieuwe projecten in diverse stadia van voorbereiding / ideevorming: Liessel 2 projecten, 1 project op gemeentegrond streven start bouw 2017 en 1 CPO-project voor senioren op particuliere grond, en Deurne 1 project CPO-Leembaan Nul op de meter- / duurzaam bouwen op particuliere grond. • Plankostenfonds CPO is samen met Rabobank ingericht (besluit raad 22 maart 2016), maar hier is nog geen gebruik van gemaakt <p><u>Beschermd of verzorgd wonen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanvullend op het woningbouwprogramma worden 'plaatsen' gerealiseerd, Aaltje Reddingiusstraat (20 voor dementerenden gereed 2016), Blasiusstraat/Jagerweg (28 voor dementerenden, in voorbereiding), De Rijtse Vennen (12 voor verstandelijke beperking, in aanbouw), Haspelweg 11 (voormalig H. van Doornecollege 20 voor dementerenden in voorbereiding) 	
	Bestemmingsplannen / structuurvisie / overige beleidskaders		
6	<p>Flexibele ruimte van 30% van de toe te voegen woningen ook op termijn handhaven door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schrappen van ongebruikte bouw mogelijkheden in bestemmingsplannen: <ul style="list-style-type: none"> o bij de voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen of be- 	<p>Deze beleidslijn wordt toegepast.</p> <p>Gemeentelijke locaties: via de actualisatie van bestemmingsplannen en de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties zijn diverse gemeentelijk locaties heroverwogen en daadwerkelijk geschrapt, zoals BIO-locaties Milhezerweg, Liesselseweg en Korte Zeilkens, en de ontwikkellocatie aan de Meistraat in Neerkant.</p>	<p>Geen bijstelling beleid noodzakelijk, wel continu aandachtspunt.</p> <p>Bevoegdheid: raad.</p>

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid
	<p>heers-verordeningen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (her)overwegen om de plancapaciteit in de bestemmingsplannen BIO-locaties Milhezerweg, Liesselseweg, Oude Bakelseweg en Korte Zeilkens (gefaseerd / deels) te laten vervallen ○ heroverwegen woningbouwlocaties in de bestemmingsplannen Vlierden en Neerkant • terughoudend om te gaan met de toevoeging van plancapaciteit • termijnen vastleggen waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn en daarop handhaven • geen medewerking verlenen aan kavelsplitsing 	<p>Particuliere locaties: Bij de actualisatie van bestemmingsplannen wordt aangekondigd dat niet-gebruikte bouwtitels die niet aansluiten bij de algemene behoefte en de door de raad gestelde prioriteiten op termijn geschrapt worden. Het gaat op dit moment alleen nog om een <i>vooraankondiging</i>.</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen: Er wordt zorgvuldig en in lijn met de Woonvisie omgaan met medewerking aan nieuwe projecten. Waar mogelijk worden termijnen vastgelegd waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn o.a. in anterieure overeenkomsten.</p> <p>Kavelsplitsing: hieraan wordt geen medewerking verleend (herbevestigd door raad via vaststelling Nota Grond- en vastgoedexploitaties november 2016).</p>	
7	Handhaven huidige mogelijkheden in bestemmingsplannen voor de realisatie van mantelzorgwoningen	Deze beleidslijn wordt toegepast en leidt in de praktijk tot daadwerkelijke realisatie van mantelzorgwoningen. In 2016 zijn 8 mantelzorgwoningen gerealiseerd (zie ook voetnoot bij punt 3)	n.v.t.
8	Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten in 2015 evalueren	Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten is in 2015 geëvalueerd en geactualiseerd.	n.v.t.
Afspraken met Bergopwaarts			
9	De afspraken / opgaven in de Woonvisie die ook in het convenant en de prestatieafspraken met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel zijn opgenomen (huisvesting statushouders, transformatie, nieuwbouw e.d.) worden jaarlijks in dat kader geëvalueerd en geactualiseerd	<p>Bergopwaarts heeft in 2016 in de gemeente Deurne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd, wel is gestart met de bouw van de eerste 43 woningen aan Europastraat • 11 huurwoningen verkocht en 24 Koopgarantwoningen teruggekocht. De teruggekochte woningen zijn aan de huurwoningvoorraad toegevoegd om de druk op de huurwoningmarkt, mede als gevolg van de hoge instroom van vergunninghouders, te beperken • Per 31 december 2016 3342 woningen, waarvan 3294 'kernvoorraad'¹¹ 	Actualisatie convenant en prestatieafspraken Bergopwaarts-gemeente-HBO Bevoegdheid: college. Raad wordt via raadsinformatiebrief geïnformeerd.

¹¹ Kernvoorraad: huur tot huurtoeslaggrens (€ 710)

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid
		<ul style="list-style-type: none"> • 231 woningen (woonruimten) toegewezen, waarvan 40 aan vergunninghouders (in 2015 waren dat 15 woningen), 0 aan andere bijzondere doelgroepen en 23 aan urgent woningzoekenden. Het aantal toewijzingen aan urgent woningzoekenden is stabiel. • Een woning aan de Maassingel omgezet in een 'doorstroomwoning vergunninghouders'. Dit was een succes, maar is met de dalende taakstelling (op dit moment) niet meer nodig. De laatste bewoner wacht op gezinshereniging en zal met zijn gezin in deze woning gehuisvest worden/blijven. • Als pilot aan de Romboutstraat bij 8 woningen het vervangen van het asbest in het dak gecombineerd met de installatie van zonnepanelen • Aan de Ligthartstraat als project 'Huis van de Toekomst' een bestaande huurwoning omgebouwd tot een demowoning 'nul op de meter' in combinatie domotica. Deze woning wordt, samen met de nieuwe bewoners, uitgetest. • Het gemiddeld energielabel van de woningen (o.a. door het aanbrengen van spouwmuurisolatie in ruim 800 woningen) opgetrokken naar 'net geen B'. • 3 bestaande huurwoningen op verzoek van de huurders 'rollatorgeschikt' gemaakt • Nieuwbouwplannen voorbereid: <ul style="list-style-type: none"> ○ Laatste fase Europastraat 36 sociale huurwoningen (en 6 patio koop), start bouw 2017 ○ Zandbosweg 27 sociale huurwoningen, start bouw 2017 ○ Kruisstraat 50 sociale huurwoningen, start bouw 2018 ○ Markt 12/14 – Oude Martinetstraat 22 sociale huurwoningen, start bouw 2017 <p>Voor het gehele bezit van Bergopwaarts was de gemiddelde wachttijd 2 jaar. Daarmee is de wachttijd iets gestegen ten opzicht van 2015. Het aantal actief woningzoekenden was 1392, deze personen hebben allemaal minimaal 1 keer gereageerd op een woning in Asten, Deurne of Helmond. De mutatiegraad in Deurne was 6,9% (iets lager dan in het totale bezit van Bergopwaarts).</p> <p>De maximale huurverhoging wordt jaarlijks door het rijk bepaald (is voor 2017 2,8%). Hierover maken we (nog) geen afspraken met Bergopwaarts. In de praktijk hanteert Bergopwaarts een zeer gematigde huurverhoging en vorig jaar zelfs huurverlagingen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2016 0,6% (ongeveer inflatie). De Huurderbelangenorganisatie De Peel</p>	

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid
		<p>brengt jaarlijks advies over uit over de voorgenomen huurverhogingen en het huurbeleid van Bergopwaarts (wettelijke bevoegdheid). Dit advies wordt jaarlijks door de HBO ook met de gemeente besproken.</p> <p>Het overleg tussen Bergopwaarts, gemeente en Huurdersbelangenorganisatie verloopt constructief.</p> <p>Met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel is afgesproken het convenant en de prestatieafspraken in ieder geval op de volgende punten te actualiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraken 2017-2021 (1 jaar opschuiven) • Verkoopprogramma woningen conform beleidslijn Woonvisie • Nieuwbouwprogramma actualiseren • Concrete(re) afspraken over (behoud) huurprijisdifferentiatie, toewijzingsbeleid, klimaat- en waterrobuust inrichten, energiereductie • Leefbaarheid: voortzetting project Leef en het betrekken van bewoners ook bij energie- en klimaatmaatregelen • Wonen en zorg: toename bijzondere doelgroepen, wonen met begeleiding en relatie met 'Wonen met gemak'. Algemeen uitgangspunt blijft het scheiden van wonen en zorg en keuzevrijheid. 	
(Sub)regionaal overleg en onderzoek			
10	Nagaan of afstemming over de ontwikkeling van locaties tussen gemeenten nodig is	<p>In het subregionaal overleg Wonen De Peel dat op bestuurlijk niveau minimaal 2x per jaar plaatsvindt is dit onderwerp van gesprek. Deurne is zowel bestuurlijk voorzitter als ambtelijk secretaris van dit overleg.</p> <p>Op dit moment is er (nog) geen aanleiding voor afstemming over de ontwikkeling van concrete locaties. Wel worden jaarlijks de regionale woningbouwafspraken voorbereid en de realisatie kwantitatief en kwalitatief gemonitord. Daarnaast worden (sub)regionale ruimtelijke visies opgesteld, waar wonen onderdeel van uitmaakt.</p> <p>De verwachting is dat afstemming naar de toekomst (wel) noodzakelijk / opgelegd wordt. De provincie Noord-Brabant is bezig met het ontwikkelen van een Brabantse Agenda Wonen en legt ook in de actualisatie van de Verordening Ruimte 2017 steeds meer nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik, flexibiliteit en afstemming.</p>	n.v.t.
11	Afspraken maken over flexibel programmeren	Het flexibel programmeren is op alle niveaus (subregio, regio en provincie) onder de aandacht.	n.v.t.

	Opgaven	Stand van zaken	Bijstelling beleid / bevoegdheid
	(voorkomen dat ook (sub) regionaal alle toe te voegen woningen vastliggen in plannen)	<p>Dit aansluitend aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, de Verordening Ruimte van de provincie en de regionale woningbouwafspraken. Dit kan op termijn leiden tot bijstelling van de regionale woningbouwafspraken.</p> <p>De gemeenten in de subregio De Peel hebben in 2016 aangegeven te streven naar een woningbouwprogrammering tot 2030 met 30% flexibele (vrij in te zetten) ruimte per gemeente. Dit is in lijn met de Deurnese Woonvisie, maar zoals onder punt 4 al blijkt, is de flexibiliteit in Deurne minimaal. Aandachtspunt is dat deze beperkte flexibiliteit niet komt door (grote) uitbreidingslocaties, maar veel mogelijkheden en creatieve oplossingen binnen de kernen (zie bijlage 2).</p>	
12	In volgende woonbehoeftenonderzoeken in Zuidoost-Brabant streven naar een duidelijker beeld van de lokale wensen en behoeften van senioren	<p>Het meest recente woningbehoeftenonderzoek dateert van 2015. Dit onderzoek is gebruikt voor Woonvisie 2015.</p> <p>Het volgende onderzoek start naar verwachting in 2017. De afspraken hierover worden gezamenlijk (21 gemeenten, corporaties en kennisinstututen) in de Metropoolregio Eindhoven gemaakt.</p>	<p>De resultaten van het onderzoek worden meegenomen bij de actualisatie van de Woonvisie waarmee in 2018 wordt gestart.</p> <p>Bevoegdheid: raad</p>

Bijlage 2 'Woningbouwprogramma naar locatie en initiatiefnemer april 2017'

Betreft het programma 2015 – 2030 inclusief de gerealiseerde woningen 2015 en 2016, de in aanbouw zijnde woningen en de woningen waarvoor vergunning is verleend. Plaatsen en/of groepswoningen zijn niet meegenomen.

Aan onderstaande tabel zijn geen rechten te ontleen. Het woningbouwprogramma is dynamisch en realisatie is ook afhankelijk van particuliere initiatieven en 'de markt'.

Gerealiseerd 2015	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	totaal
Totaal	13	0	5	14	7	17	56

Gerealiseerd 2016							
Locatie	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	Focus en totaal
Centrum: Romboutsstraat / Ligthartstraat					5		Patio's senioren
De Rijtse Vennen			19	18			Grondgebonden, gedifferentieerd, duurzaam
Vlierdenseweg/Berkenstraat						4	Grondgebonden
Spoorzone / Middengebied			22				Grondgebonden, gedifferentieerd
Vlierden Dorpsakkers		1	2	2	1		Grondgebonden, CPO en kavel
Neerkant Schansweg				2			Grondgebonden, kavels
R.v.R-woningen						2	Grote kavels buitengebied
Diverse locaties (1-2 woningen)	8		2	2	6	13	Mantelzorgwoningen, losse kavels, buitengebied
Totaal	8	1	45	24	12	19	109

Programma 2017 - 2030							
Locatie	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	Focus en totaal
Kerk' Walsberg (ombouw bestaand gebouw)			6	1			In aanbouw , grondgebonden, 1-2 pers.h.h.
Centrum: Europastraat (sloop-nieuwbouw)	89			6			In aanbouw , appartementen, duplex, patio's, 1-2 pers.h.h., 'zorg'geschikt
Centrum: Lage Kerk (sloop-nieuwbouw)	16		21				Appartementen, 1-2 pers.h.h., mogelijk meer huur ipv koop
Centrum: Zandbosweg (sloop-nieuwbouw, fase 2)	27						Appartementen, duplex, 1-2 pers.h.h., 'zorg'geschikt
Centrum: Martinetstraat / Markt (ombouw bestaand gebouw)	22						Appartementen 1-2 pers.h.h.
Centrum: Visser 25 (ombouw monument)		16					Studio's, maximaal 16, 1-pers.h.h.

Vervolg programma 2017 - 2030							
Locatie	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	Focus en totaal
Centrum: Kruisstraat (nieuwbouw en ombouw bestaande gebouwen)	50		34				1-2 pers.h.h., nieuwbouw appartementen huur 'zorg'geschikt en koop'appartementen' in bestaand pand
Centrum: voormalige postkantoor / Posthoek (sloop-nieuwbouw)		27					Appartementen 1-2 pers.h.h.
Centrum: 'voormalige verpleegstersflat' (ombouw bestaand gebouw)	24						Appartementen 1-2 pers.h.h. (nu tijdelijke vergunning huisvesting arbeidsmigranten)
Hoek Hogeweg / Molenstraat CPO-senioren 't Stijn				10	5		2-lagen senioren CPO met gemeenschappelijke voorziening
Oude Liesselseweg 25a en b (splitsing en omzetting bestaand gebouw)			3	1			Grondgebonden, 3 maal 1-2 pers.h.h. en 1 woningsplitsing
Haspelweg 11 (locatie voormalig H.v.Doorncollege, ombouw bestaand gebouw voor zorg en sloop-nieuwbouw)	85	1					Bestaand pand wordt omgebouwd voor zorg PG (particulier). 85 sociale huur 'zorg'geschikt reservering conform convenant en prestatieafspraken Bergopwaarts getekend 2016
Spoorzone / Middengebied (sloop-nieuwbouw)			49	66	31	1	In aanbouw , grondgebonden, gedifferentieerd
Spoorzone / Stationsplein 30 (sloop-nieuwbouw)				12			Appartementen, 1-2 pers.h.h.
Spoorzone / Stationsplein 1,1a,21 (sloop-nieuwbouw)		8					Reservering tbv upgraden Stationsgebied
Spoorzone / vervolg Katoenstraat (sloop-nieuwbouw)		11					Grondgebonden, combinatie met bedrijfsfunctie mogelijk
Derpsestraat / voormalig terrein Coopmans-Lutters (Bots) (sloop-nieuwbouw)			7	19	8		Grondgebonden, gedifferentieerd, incl. patio's
De Rijtse Vennen	12	10	19	8	8	17	In aanbouw , grondgebonden, gedifferentieerd, kavels, projectmatig, CPO, duurzaam
Zeilberg incl. Peelrand, nabij kerk/voormalige pastorie en Christinaplantsoen	12		14	12	5		Grondgebonden (koop)starters en senioren, CPO, groepswoningen PG, onderzoek andere woonvormen (o.a. tinyhouses)
NOM Leembaan / aansluitend aan De Vlaas						6	Nul op de meter-woningen, pilot duurzaam, grondgebonden particulier
Liessel: Hoofdstraat 93-95 (sloop-nieuwbouw)			6	2	1		Grondgebonden (koop)starters, gestart met bouwrijpmaken
Vervolg programma 2017 - 2030							

Locatie	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	Focus en totaal
Liessel locatie voormalige Microhal / Hoogveld (sloop-nieuwbouw)			3	8			Grondgebonden, gezamenlijk project 7 huishoudens (rij en 2 -kapper) in 2017, daarnaast nog enkele kleinere kavels
Liessel Vossenweg CPO op particuliere grond						6	Grondgebonden, senioren CPO met gezamenlijke voorziening
Liessel kavels op diverse locaties					2	6	Grondgebonden, grote(re) kavels
Vlierden Dorpsakkers						7	In aanbouw , grondgebonden, kavels
Vlierden: Pastoriestraat 26 (herbestemming monument De Vliert)				4			In aanbouw , grondgebonden, meer generaties in 1 omgebouwd pand
Vlierden locatie JAV-gebouw				4	2		Grondgebonden, kavels naast bestaand pand
Vlierden Belgerenseweg / Brouwhuisweg						5	Grote kavels (rand) buitengebied, 2 RvR
Vlierden Keesomstraat / locatie voormalige gymzaal			3	2			Grondgebonden (koop)starters, wellicht CPO
Neerkant Schansweg (kavels voormalige tennisvelden)				6			In aanbouw , grondgebonden, kleinere kavels
Neerkant Bakkershof		4	1	13			In aanbouw , grondgebonden, senioren en (koop)starters
Neerkant Boerenbondlocatie			8	4			Grondgebonden, realisatie afhankelijk van behoefte (wijzigingsbevoegdheid met einddatum)
Helenaveen Achter de gouden Helm (in uitgifte)			1	3	1		Grondgebonden, wellicht CPO en/of kavels
Helenaveen (Soemeersingel ASR)						3	Grote Kavels (rand) buitengebied
RvR- en BIO-woningen						5	Grote kavels buitengebied
Diverse locaties 1-2 woningen (incl. splitsing woningen)	5	3	1	5	31	87	Vigerend bestemmingsplan, deels in aanbouw , mantelzorg, splitsing woningen, losse kavels, deels vervangende nieuwbouw, deels vooraankondiging 'schrappen' indien niet binnen aantal jaar gerealiseerd (afhankelijk van behoefte)
Reservering Bergopwaarts locatie 't Hofke Liessel	21						Vigerend bestemmingsplan, aantal is incl. vervangende nieuwbouw, realisatie / (deels) schrappen afhankelijk van behoefte
Reservering locatie Helmondseweg tussen 103a en 105 (Verlengde pastoor Jacobsstraat)						3	Vigerend bestemmingsplan, realisatie / uitgifte / (deels) schrappen afhankelijk van behoefte
Vervolg programma 2017 - 2030							

Locatie	soc. huur	ov. huur	soc. koop	koop 250	koop 333	koop>333	Focus en totaal
Reservering locatie Vlierden-Zuid (capaciteit 25 woningen)			10	15			Vigerend bestemmingsplan, realisatie / uitgifte / (deels) schrappen afhankelijk van behoefte
Reservering Helenaveen Achter de Gouden Helm (restant capaciteit 14 woningen)			6	8			Vigerend bestemmingsplan, realisatie / uitgifte / (deels) schrappen afhankelijk van behoefte
Totaal	363	80	192	209	94	146	1084

Naast bovenstaande lijst zijn er toekomstig mogelijke (herontwikkelings)locaties die nog niet zijn opgenomen in bestemmingsplannen of principebesluiten en nog niet bekende locaties voor omzetting panden in woningen, woningsplitsingen en mantelzorg. Eerste globale inschatting capaciteit minimaal 200 woningen.

In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn alle locaties waarvoor bestemmingsplannen zijn vastgesteld opgenomen in het woningbouwprogramma (1 basislijst). Alleen als procedure tot wijziging van het bestemmingsplan in gang is gezet verdwijnt ook de capaciteit uit het woningbouwprogramma. Zo blijft reëel zicht op de daadwerkelijk beschikbare flexibele ruimte. Voor de grijze 'reserveringen' volgt t.z.t. een heroverweging.

Bijlage 3



Woningbouw gemeente Deurne							
Inbreiding	Herstructurering / transform			Nieuwbouw op 'lege' locaties			Totaal
	gereed 2016	in aanbouw	programma	gereed 2016	in aanbouw	programma	
1 Centrum, inclusief Walsberg	7	60	252		1	73	393
2a Deurne-West, De Rijse Vennen				37	26	48	111
2b Deurne-West, Haspelweg			86				86
3 Spoorzone (Middengebied e.o.)	22	43	165				231
4 Zelberg (div.)			10	1		40	51
6 Losse locaties kern Deurne	5		4	10	1	54	74
6 Liesel			56		2	14	72
7 Vlieden			11	6	4	43	64
8 Naarkant	1	4	29	2		14	50
9 Helenaveen	3				1	25	29
Uitbreiding							
10 Buitengebied, incl. restant RvR	13	3	20	2	1	10	49
Totaal (bruto)	51	110	634	58	36	321	1210



GEMEENTE DEURNE

Afdeling Ruimte en Samenleving
Team Leefomgeving

Onderwerp:

Woningbouw gemeente Deurne
Kaart: Gehele gemeente Deurne

Getekend : H.S./K.D.
Datum : 25 jan, 2017

Tekening:
Volkshuisvesting

Schaal: n.v.t. - A3-S
Plottedatum: 25 jan, 2017