NIEUWSBRIEF WONEN SEPTEMBER 2021 GEMEENTE DRIMMELEN

In deze nieuwsbrief Wonen bespreken we de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. Er is een grote vraag naar woningen en de gemeente Drimmelen heeft de ambitie om tot 2030 150 woningen per jaar te bouwen. De afgelopen jaren is voor 415 woningen aan harde plancapaciteit toegevoegd. We nemen u mee in de prognoses van de nieuwbouw en bouwontwikkelingen per dorp.

LANDELIJKE WONINGMARKT

De koopwoningmarkt in Nederland staat behoorlijk op zijn kop. Er staan weinig koopwoningen te koop en als ze te koop staan, zijn ze vaak in een mum van tijd weg voor een hoger bedrag dan de vraagprijs. Vooral mensen met een kleine beurs en starters komen moeilijk of niet aan bod. Het devies om het tij te keren luidt daarom: bouwen, bouwen, bouwen.
Of dit echt de enige oplossing is, is de vraag. Er moet zeker gebouwd worden, maar we moeten wel de juiste woningen toevoegen. Het is wel een van de oplossingen waar wij als gemeente invloed op hebben.

Daarom worden er veel kansrijke woningbouwplannen ontwikkeld in onze gemeente. In onze ontwerp Omgevingsvisie is een aantal nieuwe bouwlocaties benoemd. Ook is er een woningmarkt behoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek zal na de zomer gepresenteerd worden. De omgevingsvisie en het woononderzoek vormen de pijlers voor een nieuw op te stellen Programma Wonen voor de gemeente Drimmelen.



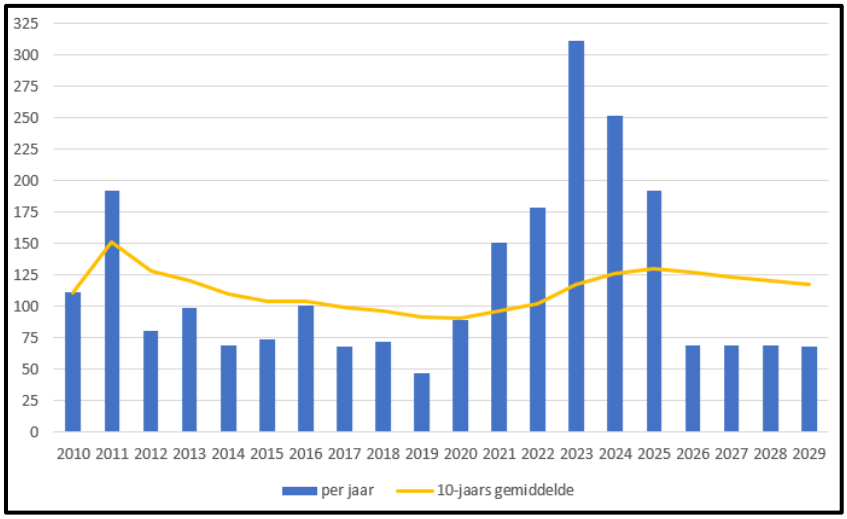
Foto woningen in aanbouw

WONINGMARKT IN DE REGIO

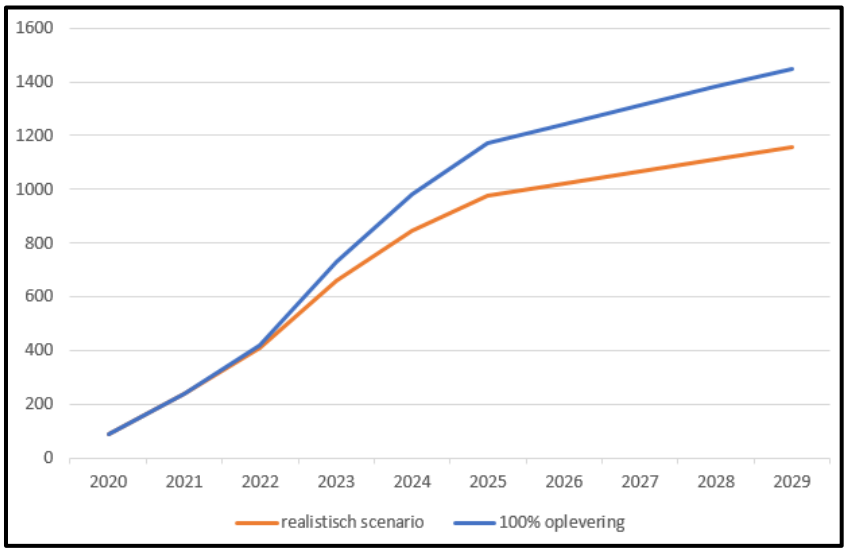
Woningbouw kan niet los gezien worden van de regio waarin gebouwd wordt. Een koper zoekt binnen een straal om zijn eigen woning heen. Hierbij kijkt hij ook over gemeentegrenzen heen. Gelet op druk in de regio, de ligging van onze gemeente, het voorzieningenniveau en de weer toenemende populariteit van "wonen op het platteland" is onze gemeente een zeer aantrekkelijke gemeente voor woningzoekenden. Daarom werken zij samen met gemeenten uit de regio. Wij doen dit onder andere met de RIA (Regionale Investeringsagenda Regio Breda).

TOTAAL BEELD NIEUWBOUWWONINGEN

Woningbouwambitie
In het Coalitieakkoord is vastgelegd om gemiddeld 100 woningen per jaar te bouwen. De raad heeft onder andere bij de behandeling van de ontwerp Omgevingsvisie de ambitie uitgesproken om ook voor de regio een aantal woningen te willen bouwen. De ambitie is om tot 2030 150 woningen per jaar te bouwen.
In de onderstaande afbeelding is de oplevering van nieuwbouw weergegeven. Voor de periode tot en met 2020 is het de werkelijke nieuwbouw. Vanaf 2021 gaat het om een prognose op basis van lopende plannen en projecten. Voor 2021 en 2022 en grotendeels 2023 is er voldoende harde plancapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen. Dit geeft zekerheid als het gaat om de bouwprognoses.



Grafiek woningbouw per jaar



Grafiek woningbouwoplevering cumulatief

Conclusies grafieken tot 2030
In de periode 2020 tot 2025 worden naar verwachting 850 tot 1.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de periode 2025 tot 2030 zijn er nog eens 300 tot 450. Er zit een piek van ruim 300 woningen in 2023. Voor de aantallen zijn we uitgegaan van de plannen en projecten die nu bekend zijn en al lopen. Projectlocaties, die in ontwerp Omgevingsvisie zijn opgenomen maar nog niet in de Aanvulling Structuurvisie 2033 zijn vastgelegd, zijn nog niet meegenomen in de prognose.

Voor de projecten die al wel bekend zijn, zijn we uitgegaan van een maximale oplevering en een realistische oplevering.



Foto woning in aanbouw

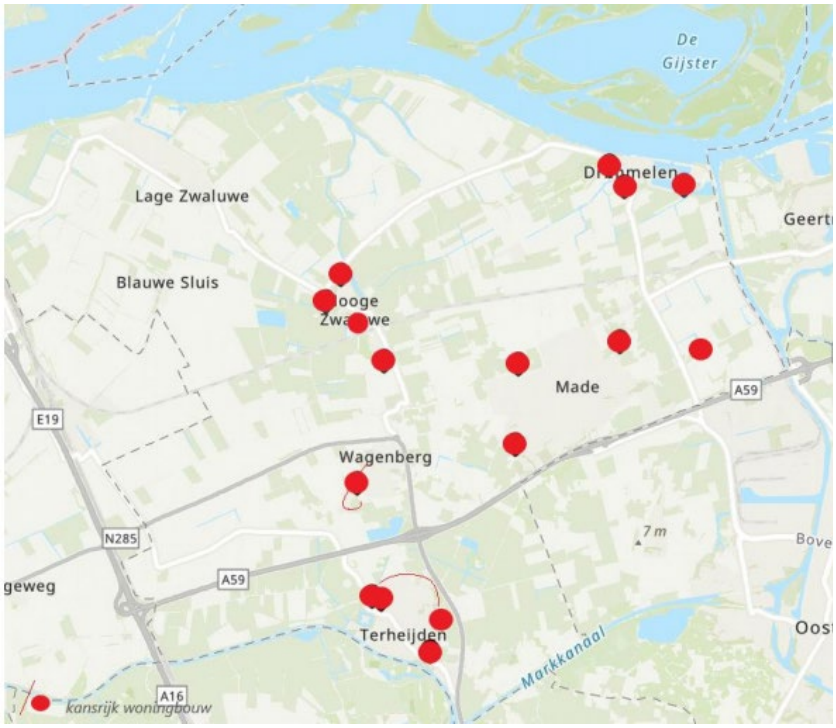
Bouwprognoses tot 2030
Bij de bouwprognoses zijn we er enerzijds vanuit gegaan dat alle procedures zonder veel tegenslag worden doorlopen en dat voortvarend kan worden gebouwd. De praktijk is dat enkele plannen minder snel zullen worden uitgevoerd dan nu voorspeld is. Anderzijds zijn we uitgegaan van voldoende ambtelijke capaciteit die aansluit bij de ambitie om de komende jaren 50 tot 100% meer te bouwen dan het 10-jaarsgemiddelde. Om de bouwambitie waar te maken zal de capaciteit moeten worden opgeschaald. Het gaat dan om de ambtelijke capaciteit “in de gehele woningbouwketen”. Dus van de planontwikkeling (juridisch en civieltechnisch) tot de vergunningverlening en toezicht bij de uitvoering en bouw. Personeel is schaars.
Er is een kans dat door vertraging de piek van oplevering in de periode 2022 tot 2025 nog zal afvlakken. In de periode 2020 tot 2025 wordt dan minder gebouwd en in de periode 2025 tot 2030 meer dan nu in de grafiek is aangegeven.

Coalitieakkoord 2018-2022
In de periode 2018 tot heden zijn circa 10 bestemmingsplannen voor grotere woningbouwlocaties onherroepelijk geworden. Daarnaast zijn procedures voor kleinere (particuliere) plannen afgerond. Dit heeft geleid tot 415 onherroepelijke bouwtitels. Dit is de zogenaamde harde plancapaciteit. Een deel van die harde plancapaciteit is ook al ingevuld met woningbouw. Er worden van 2018 tot en met 2021 ruim 350 woningen gebouwd.

Omgevingsvisie
In de ontwerp Omgevingsvisie zijn de toekomstige woningbouwlocaties en de bouwambities per dorp opgenomen. In de tabel op de volgende pagina is dit weergegeven. Het minimum hebben we nodig voor onze eigen woningbehoefte op basis van de provinciale prognoses. In het maximum aantal zit ook woningbouw voor de regionale behoefte opgenomen.
De kansrijke woningbouwlocaties zien wij vooral in Made, Terheijden, Wagenberg en Drimmelen (landtongen in het havengebied). Hieronder gaan we verder in op de stand van zaken per dorp. Deze staan op de kaart op de volgende pagina.

Dorp	Bandbreedte
Drimmelen	5 tot 20
Hooge Zwaluwe	10 tot 40
Lage Zwauwe	120 tot 150
Made	500 tot 600
Terheijden	200 tot 280
Wagenberg	80 tot 100
Kansrijke locaties	tot 310
Totaal	**1.000 tot 1.500 woningen**

Tabel woningbouwambities Omgevingsvisie



Afbeelding kansrijke woningbouwlocaties Omgevingsvisie

DRIMMELEN

Voor de landtongen is een stedenbouwkundig plan ingediend. We toetsen dit op haalbaarheid en aan de wensen die de gemeenteraad heeft meegegeven ten aanzien van het woningbouwprogramma. In het vierde kwartaal leggen we een opinievoorstel aan de raad voor over eventuele medewerking en uitwerking van woningbouw aan de landtongen.
In de ontwerp Omgevingsvisie zijn naast de landtongen ook nog twee andere bouwlocaties benoemd. Deze worden slechts als opties opgenomen en komen pas in beeld als woningbouw aan de landtongen onmogelijk blijkt te zijn.

HOOGE ZWALUWE

Voor het dorp Hooge Zwaluwe staan we voor de uitdaging om samen met de inwoners een grotere bouwlocaties aan te wijzen. In de ontwerp Omgevingsvisie zijn al opties aangegeven met een marker op de kaart.
In het derde kwartaal komen we met een plan van aanpak hoe we met de inwoners ervoor gaan zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek of plekken gebouwd gaan worden. We zijn ons er vanwege de eerdere reacties van bewust dat dit een lastige klus

wordt, maar zijn er van overtuigd dat woningbouw nodig is voor de inwoners en voor het behoud van de voorzieningen.

LAGE ZWALUWE

In 2011 werd het bestemmingsplan Lage Zwaluwe west onherroepelijk. Delen van het plan zijn destijds uitgevoerd. Andere delen zijn dat niet.
Gerealiseerd zijn: een brede school, een nieuwe sporthal en een nieuw zorgcentrum Ganshoek met bijbehorende woningen. We proberen zo veel mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan alle bouwaanvragen. Op korte termijn zijn alle 127 woningen binnen Repel en Vlashoek gerealiseerd. Ook zal in 2021 nog worden gestart met de bouw van 14 grondgebonden huurwoningen aan de Ds Jamesstraat in de nabijheid van de Ganshoek. Er zullen door Woonvizier 12 levensloopbestendige woningen en twee eensgezinswoningen worden gebouwd.
In een vervolgfase zal worden gekeken naar het gebied ten oosten van de ontsluitingsweg. Door Woonvizier wordt in samenspraak met een ontwikkelaar gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor wederom 120 woningen in diverse woningbouwcategorieën.
Hoewel de visie voor Lage Zwaluwe met name woningbouw betreft, zal door de bevolkingsgroei en toename van het aantal woningen ook onderzoek dienen plaats te vinden naar mogelijk aanvullende voorzieningen.
Voor het perceel tussen de Olmhof en het Plantsoen ligt er een principeverzoek.
We werken een plan van aanpak uit voor de Willibrorduslocatie. Enkele geïnteresseerde ontwikkelaars hebben zich gemeld om woningbouw op de Willibrorduslocatie te realiseren. In 2021 zullen we u verder informeren over de voortgang.

MADE



Afbeelding stedenbouwkundig plan Dorpshart Made

In het dorp Made zijn voldoende bouwlocaties voor handen. Er is harde plancapaciteit voor de plannen Het Venster (Zijlbergsestraat), De Sterrenkijker (Leeuwerikstraat) en Prinsengaard (afronding Prinsenpolder). Op deze locaties zijn volop bouwwerkzaamheden.

Voor Made Oost II wordt een stedenbouwkundige verkenning uitgewerkt. In samenwerkspraak met de ontwikkelaars wordt onderzocht welke opzet het beste past in dit gebied.
Verder zijn er een aantal transformatielocaties in procedure of in voorbereiding. Belangrijkste daarvan is het Dorpshart Made. Communicatie daarover verloopt vanuit dit project zelf.
In de het dorp Made zijn ook twee locaties in procedure waarbij de combinatie van wonen met een zorgcomponent aanwezig is. Dit zijn planen aan de Zuideindsestraat 47 en Kloosterstraat 22. Bij elkaar gaat het om ruim 90 woon-zorgappartementen in de huursector.
Om onze ambitie van extra woningbouw voor de regionale behoefte in te vullen zien we vooral bij het dorp Made kansen. In de verdere toekomst zouden bouwlocaties ten noorden van Made Oost II en aan de noordwestkant van Made uitgewerkt kunnen worden. In de ontwerp Omgevingsvisie zijn hiervoor al markeringen opgenomen.

TERHEIJDEN

In het dorp Terheijden wordt naar verwachting dit jaar gestart met de bouw van 54 woningen in bouwprojecten De Weelde en Botzegge. Eind 2022 en begin 2023 zouden deze woningen opgeleverd moeten worden. In 2023 verwachten we 48 tot 53 nieuwbouwwoningen op het E-veld. Communicatie daarover verloopt vanuit dit project zelf.



Afbeelding bestemmingsplan E-veld

Voor 2 locaties uit de Aanvulling Structuurvisie 2033 worden plannen uitgewerkt door projectontwikkelaars. Voor de bouwlocatie Lageweg (ten zuidoosten van de Vaartkantsevliet) hebben wij een stedenbouwkundig plan ontvangen voor circa 60 woningen. We toetsen dit op haalbaarheid en aan ons woningbouwprogramma.
Voor de bouwlocatie Kalkvliet-Munnikenhof zijn wij in afwachting van een stedenbouwkundig plan. Daar zien we ruimte voor zeker 50 nieuwbouwwoningen.
In de ontwerp Omgevingsvisie zijn gebieden tussen de Vaartkantsevliet en het Molenpad en het gebied tussen de Lageweg en de Hoge Vaartkant aangewezen als ontwikkellocatie voor wonen. Hier liggen kansen voor woningbouw in combinatie met

het opruimen van oude bedrijfsgebouwen. Nieuwbouw van woningen kan zorgen voor een fraaie afronding van het dorp Terheijden.
Om voldoende te bouwen in Terheijden is een aanvullende bouwlocatie nodig.
Voor de Rompalocatie aan de Bredaseweg hebben intensieve gesprekken gevoerd met de eigenaar om te komen tot een passende herontwikkeling van het perceel. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een situatie waarin de eigenaar een woningbouwproject op zijn gronden laat ontwikkelen. Op dit moment ziet de eigenaar meer in de opwaardering van de bedrijvigheid.

WAGENBERG

We hebben het afgelopen jaar stappen gezet in het proces voor woningbouw in de Verlengde Elsakker. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op dit moment worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over onder andere het precieze bouwprogramma en de financiële kaders. Er is op deze plek ruimte voor circa 85 woningen. De oplevering daarvan is naar verwachting vanaf 2023.
In de Aanvulling Structuurvisie 2033 en de ontwerp Omgevingsvisie zijn diverse potentiële, kleinere bouwlocaties benoemd voor het dorp Wagenberg. Ze zijn alle aan de rand van het dorp gelegen. Gezamenlijk bieden ze meer ruimte voor woningbouw dan de prognose voor Wagenberg aangeeft. Dit betekent dat we moeten kiezen en faseren. Ook biedt de veelheid aan locaties kansen om voor de regio of aanvullend voor het dorp Terheijden te bouwen.
In de Verlengde Elsakker komen de reguliere woningen. Op de andere locaties moet gebouwd worden voor specifieke doelgroepen en bij voorkeur ook natuurinclusief. Op basis van concrete initiatieven maken we een afweging over de fasering.
Voor de bouwlocatie Vogelstraat-Zuidveren hebben wij een eerste stedenbouwkundig plan ontvangen voor ruim 45 woningen. Daarvan is de helft woon-zorgappartementen in de huur. Dit is een welkome voorziening voor het dorp.

ALLE KERNEN

Met enige regelmaat nemen we ook plannen voor particuliere bouwkavels in procedure. Het overgrote deel daarvan is gelegen in het dorp Made. Daarnaast zien we transformatie van bestaande gebouwen in de centrumgebieden. Winkel- of kantoorruimte wordt omgevormd naar woonruimte. Ondanks dat we ruimte willen bieden aan de splitsing van woningen, zien we vanuit de markt geen vraag.
Voor de bouw van tijdelijke woningen hebben we verschillende verzoeken ontvangen. Het blijkt voor marktpartijen lastig om voor de bouw van tijdelijke woningen een financieel sluitend plan te maken. Concrete plannen zijn nog niet gerealiseerd. Er ligt een concreet verzoek voor 4 tijdelijke woningen in Terheijden.
Bij de behandeling van het beleid voor huisvesting arbeidsmigranten heeft de raad verzocht om te voorkomen dat goedkope woningen worden opgekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Via een zogenaamd paraplubestemmingsplan willen we kamerbewoning tegengaan. In 2021 willen we de procedure opstarten zodat de regels in 2022 zijn aangescherpt.

ECOWIJK DRIMMELEN

De CPO-groep Ecowijk Drimmelen zoekt al geruime tijd naar een locatie om hun droom waar te maken: duurzaam bouwen en wonen, met oog voor natuur en milieu. Ecowijk Drimmelen heeft een eerste plan neergelegd voor de Kuipershoek in Drimmelen. De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de Aanvulling Structuurvisie 2033 gevraagd om eerst de mogelijkheden voor woningbouw op de landtongen in Drimmelen-haven te onderzoeken.

Daarom heeft Ecowijk Drimmelen gesproken met enkele grondeigenaren en/of ontwikkelaars van bouwplannen voor woningen in Wagenberg en Terheijden. Tot nu toe heeft men nog geen overeenstemming bereikt met die grondeigenaren en/of ontwikkelaars. Het lijkt er op dat het plan van Ecowijk Drimmelen niet past binnen de fysieke ruimte en/of financiële plaatjes van de grondeigenaren en/of ontwikkelaars.



Afbeelding ecologisch verantwoord bouwen

NIEUWE HUURWONINGEN

Algemeen
Bij alle nieuwbouwplannen moeten huurwoningen onderdeel zijn van het bouwprogramma. Voor de sociale huurwoningen is Woonvizier onze partner. Aan ontwikkelaars wordt dringend verzocht om afspraken te maken met Woonvizier over sociale huurwoningen in het project. Als de bouw van sociale huurwoningen onmogelijk blijkt, overwegen we om huurwoningen in de vrije sector toe te staan.



Afbeelding impressie huurwoningen Romboutstraat

Sociale huurwoningen
Woonvizier ontwikkelt in onze gemeente nieuwe huurwoningen. In de Vlashoek fase II van Lage Zwaluwe zijn 14 huurwoningen opgeleverd. De plannen voor de volgende projecten zijn al ver gevorderd: 21 nieuwe huurappartementen aan de Romboutsstraat-van Gilslaan in Made, 14 levensloopbestendige woningen aan de Ds Jamesstraat in Lage Zwaluwe, 15 huurwoningen (waarvan 5 levensloopbestendig) aan de

Leeuwerikstraat (project Sterrenkijker) en 10 huurwoningen op het E-veld. De prestatieafspraken worden eind dit jaar herijkt.

Overige huurwoningen
Naast de huurwoningen van Woonvizier, worden er ook huurwoningen opgeleverd door de ontwikkelaars zelf. Deze woningen vallen deels in de categorie sociale huur (maar vallen buiten de toewijzing van Klik voor Wonen) en middeldure huur. Dit is onder andere het geval bij project Zilverschoon-Geraniumstraat Made (9 woningen).
In de kern Made zijn 2 complexen met woon-zorgwoningen in de (vrije) huursector in ontwikkeling. Over het precieze aantal moeten nog afspraken worden vastgelegd met de ontwikkelaars.

STAND VAN ZAKEN STARTERS- EN DUURZAAMHEIDSLENINGEN

In Drimmelen kennen we al een starterslening vanaf 2014 en een duurzaamheidslening vanaf 2018.

Vanaf 2014 zijn er inmiddels 45 startersleningen toegekend van in totaal ruim 1,1 miljoen euro (de leningen maken deel uit van een revolverend fonds). Opvallend is dat sinds 2021 al 22 leningen zijn aangevraagd (en grotendeels zijn verstrekt). Dit geeft aan dat het voor starters een goed instrument is om een woning te kopen, maar blijkbaar óók noodzakelijk. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de hoge huizenprijzen van de afgelopen tijd. Een starterswoning waarvoor een starterslening is aangevraagd, kostte gemiddeld € 244.430 dit jaar, met uitschieters naar boven van € 299.500 en naar beneden van € 160.000. Een starterslening kan worden aangevraagd voor een eerste koopwoning voor een bedrag onder de NHG-grens.


Afbeelding zonnepanelen op dak

Sinds we een duurzaamheidslening verstrekken zijn er 137 leningen verstrekt voor duurzame energie-opwek of vermindering van benodigde energie. Het gemiddelde leenbedrag bedraagt circa € 6.200. Het totaal verstrekt bedrag aan leningen is € 846.584. Een duurzaamheidslening wordt veelal aangevraagd voor het isoleren van de woning of voor de aanschaf van zonnepanelen. Er liggen nog 45 aanvragen voor een lening.

Van de blijverslening is door geen gebruik gemaakt.

VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Vanaf vorig jaar voeren zij acties uit om (vooral) woningeigenaren te bewegen energiebesparende maatregelen te nemen aan of in hun woning. Zo hebben we in het kader van de Regeling Reductie Energiegebruik inmiddels 2.356 huiseigenaren bereikt.

Zij hebben informatie ingewonnen bij ons Regionaal Energieloket Drimmelen over hoe de woning energiezuiniger kan worden en/of hoe de energie duurzamer kan worden opgewekt (238 huiseigenaren hebben deelgenomen aan een online webinar hierover). Aan onze collectieve inkoopacties hebben 341 woningeigenaren deelgenomen en zijn 70 woningeigenaren over gegaan tot de aanschaf van zonnepanelen en 23 hebben hun woning laten isoleren (spouwmuur- en/of vloerisolatie). Daarnaast zijn er 1.227 waardebonnen verzilverd die besteed konden worden aan duurzame artikelen voor in de woning. Ook TEC heeft deze artikelen in Terheijden aan de man (vrouw) gebracht: maar liefst 800 energiebespaarboxen zijn daar uitgedeeld.

Voor dit jaar staan er nieuwe acties op het programma, waarbij de bewoners van huurwoningen niet vergeten worden: minimaal de helft van het budget zal naar huurders gaan. Ook zij krijgen daarmee de mogelijkheid energiebesparende artikelen aan te schaffen voor in de woning en ze kunnen een energieambassadeur vragen voor tips. Daarnaast gaan we nieuwe collectieve inkoopacties houden voor woningeigenaren. Deze acties houden we in het kader van de (subsidie)Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RRE-W).

CAPACITEIT ORGANISATIE

Naast de grotere woningbouwprojecten zijn er nog andere ruimtelijke plannen in behandeling voor particuliere bouwkavels, de uitbreiding van (agrarische) bedrijven en de transformatie van voormalige agrarische bedrijven. Organisatie breed wordt ook de aankomende Omgevingswet voorbereid met opleidingen en de Omgevingsvisie.
De afgelopen 10 jaar zijn er gemiddeld 100 woningen per jaar opgeleverd. Voor de komende 10 jaar is de ambitie uitgesproken om gemiddeld 150 woningen te bouwen. Dit vraagt om vergroting van de ambtelijke capaciteit in de gehele keten van planontwikkeling tot uitvoering en om een projectmatige aanpak en actievere sturing. De gemeente en Woonvizier hebben nagenoeg geen grondpositie en de gewenste toe te voegen woningen sluiten niet altijd aan bij wat een ontwikkelaar wil bouwen. Ook ten aanzien van nieuwe vormen van bouwen zoals een ecowijk en tijdelijk bouwen ontbreekt capaciteit om dit nog beter te faciliteren.
We hebben gemerkt dat het onmogelijk is om de ambtelijke capaciteit te vergroten. Personeel is moeilijk te krijgen. Dit betekent dat we keuzes moeten maken en dat onze klanten langer op een antwoord hebben gewacht of moeten wachten.
Verzoekers van nieuwe plannen houden we op de hoogte van de voortgang en planning van hun plan. Daarnaast schakelen we na de vakantie een extern bureau in om een principeverzoeken te beoordelen. We beginnen met enkele verzoeken als pilot.

VOLGENDE NIEUWSBRIEF WONEN

In het eerste helft van 2022 informeren wij opnieuw over de algemene voortgang van de woningbouw in de gemeente Drimmelen. In tussentijd zullen wij, indien daar aanleiding toe is, per project informatie verstrekken over de voortgang.