

Woningbouwprogrammering 2017-2018

Gemeente Roosendaal

November 2017

1. Inleiding

De woningbouwprogrammering is inmiddels een vast onderdeel in het gemeentelijk woonbeleid. In de woningbouwprogrammering reguleert het college het aanbod van nieuwe woningen. Het aanbod wordt afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dat is nodig om bijvoorbeeld overprogrammering te voorkomen, of er juist voor te zorgen dat er voldoende wordt gebouwd.

Het college maakt elk jaar een nieuwe woningbouwprogrammering.

2. Betekenis van de woningbouwprogrammering in het woonbeleid

De woningbouwprogrammering is een operationalisering van het woonbeleid. Het woonbeleid komt o.a. voort uit:

- De Brabantse Agenda Wonen 2017
- 5 leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief 2017
- Perspectief op wonen en woningbouw subregio West 2017
- Structuurvisie Roosendaal 2014
- Woonagenda 2015
- Woonconvenant 2016 t/m 2019 (prestatieafspraken met de corporaties)

De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Het bestaat uit een deel beleidsprogrammering en een overzicht met een nieuwbouwprogramma waarin initiatieven per locatie worden benoemd, en onderverdeeld in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit (mogelijke ontwikkellocaties). Hierbij is rekening gehouden met voldoende flexibiliteit zodat voortdurend geschakeld kan worden tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de gemeente hebben.

De beleidsprogrammering geeft aan hoe de gemeente woningbouwinitiatieven afweegt en in behandeling neemt. Bij het overzicht harde plancapaciteit wordt vooral gestuurd op een snelle productie. Bij de lijst van mogelijke ontwikkellocaties (zachte plancapaciteit) wordt strategisch gestuurd op hoe deze locaties het beste een bijdrage kunnen leveren aan het woonbeleid.

De woningbouwprogrammering heeft geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen geen rechten ontleen; de aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief. De woningbouwprogrammering vormt een deel van de onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking.

3. Beleidsprogrammering

Om tot een keuze te komen om locaties op te nemen in de woningbouwprogrammering is een continue afweging gewenst tussen programma (kwalitatief en kwantitatief), differentiatie, ruimtelijke kwaliteit en beschikbaarheid van locaties. Dit is ook belangrijk voor trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking.

Een aantal beleidsdocumenten, onderzoeken en regionale afspraken zijn uiteraard ook medebepalend voor het opstellen van de woningbouwprogrammering.

3.1 Structuurvisie 2014

Roosendaal realiseert de opgave voor woningbouw binnen de bestaande stad en dorpen. Dit is vastgelegd in het ruimtelijk beleid van de Structuurvisie Roosendaal 2014.

In de structuurvisie is ook vastgelegd dat woningbouw wordt ingezet om leegstand van kantoren, winkels en bedrijven deels op te lossen. Niet alle leegstand en ook niet alle locaties lenen zich voor transformatie.

Bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren is bijna per definitie duurzame ruimtelijke ordening. Het betreft immers in veel gevallen hergebruik van bestaande panden en het intensiveren van het gebruik van de bestaande stedelijke infrastructuur. Teveel inbreiden is ook niet goed voor de leefbaarheid in de stad. Daarom stelt de structuurvisie daar randvoorwaarden aan en worden leefbaarheid en de groen-blauwe structuren in acht genomen.

3.2. Woonagenda 2015

De Woonagenda 2015 vormt de basis voor de woningbouwprogrammering. De nieuwe woningbouwprogrammering is flexibel en vraaggericht. De bestaande voorraad en het huidige leegstaande vastgoed spelen meer dan voorheen een rol in het bepalen van een nieuwbouwprogramma..

De belangrijkste beleidsuitgangspunten uit de woonagenda 2015 zijn hieronder vermeld:

1. We ondernemen actie tegen het “probleem” van de betaalbaarheid van woningen (Woonconvenant 2016).
2. We staan tijdelijk een toename van de goedkope voorraad toe.
3. We geven extra aandacht aan bepaalde doelgroepen.
4. We stimuleren een snellere doorloop in projecten.
5. Focus op de Binnenstad.
6. Vitale wijken en dorpen.
7. De kracht van de dorpen is het excellent woonmilieu.
8. Roosendaal Zorgstad verbindt wonen en zorg.
9. We maken duurzaam gebruik van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed.
10. We zetten samen met lokale marktpartijen een consortium op om programma's voor energie, levensloopgeschiktheid en wonen met zorg aan te kunnen bieden.
11. Empower de lokale economie.

3.3. Ouderenonderzoek 2016

Op verzoek van de gemeenteraad is een onderzoek naar de huisvesting van ouderen uitgevoerd welke in mei 2017 is gepresenteerd.

In de woningbouwprogrammering zal meer gaan worden gestuurd op de woonwensen van ouderen. Deze doelgroep zal de komende jaren met het oog op vergrijzing en de toename van 1- en 2 persoonshuishoudens een steeds voornamere rol gaan spelen.

Niet alleen in nieuwbouwprojecten maar vooral ook in de bestaande woningvoorraad liggen kansen om aan de woonwensen van ouderen te kunnen voldoen. Met de resultaten uit het onderzoek kan hier verder op worden ingezoomd. Hiertoe zal de kennis en samenwerking met zorgaanbieders een grote rol spelen. Met de corporaties zullen wij in overleg treden in hoeverre de wensen van de doelgroep Turkse en Marokkaanse bediend kunnen worden.

Overigens speelt de kennisgroep ouderhuisvesting een grote rol bij de uitvoering van de aanbevelingen uit het onderzoek. In deze kennisgroep zijn een groot aantal instanties vertegenwoordigd met kennis en ervaring over de doelgroep ouderen. Met deze groep worden ontwikkelingen in de woningmarkt, de zorg en concrete bouwprojecten besproken en zullen concrete acties worden opgepakt.

Om de doelgroep ouderen goed te kunnen blijven volgen zullen de ouderen dan ook bij het uitvoeren van huisvestingsonderzoeken een voorname plaats innemen.

3.4 Provinciaal beleid.

Eind september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen gepresenteerd

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen. Gedeputeerde Staten geven er in aan waar de komende jaren de accenten liggen bij bouwen en wonen en hoe de provincie zich daarvoor zal inzetten. In de agenda worden een aantal actielijnen, richtinggevende principes en vervolgtacties beschreven.

In het gemeentelijk woonbeleid worden deze provinciale actielijnen meegenomen:

- a. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- b. We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen
- c. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- d. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- e. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.

De belangrijkste doelen van de Brabantse Agenda Wonen zijn dus:

- versnelling van de woningbouwproductie,
- vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen

Tot voor kort maakte de provincie jaarlijks afspraken met elke afzonderlijke gemeente. Voortaan wil de provincie afspraken maken met subregio's; clusters van gemeenten waarbinnen de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden. Deze subregio's bepalen wie wat bouwt, wanneer en voor welke doelgroep. De provincie wil zo de woningbehoeftes binnen de gebieden (her)verdelen. De provincie vraagt alle subregio's om in 2018, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen. Zo'n regionaal perspectief brengt in beeld welke opgaven er liggen. Doel van het perspectief is, dat er een gezamenlijke, gedeelde en steeds actuele visie bestaat op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en dat hierover (nieuw vorm te geven) bestuurlijke woningbouwafspraken worden gemaakt.

3.5 Regionale samenwerking.

Vanuit de Brabantse agenda nodigt de provincie gemeenten uit om in regionaal verband en samen met de provincie en betrokken woningmarktpartijen een en ander verder uit te werken in een (sub)regionaal perspectief op bouwen en wonen.

De provinciale prognoses maken duidelijk dat de Brabantse woningmarkt grote uitdagingen kent. Voor de subregio West bedraagt de woningbouwopgave tussen de 6.780 a 9.255 woningen (kwantitatieve vraag).

Regio West-Brabant (RWB) is voor wat betreft het beleidsterrein wonen onderverdeeld in drie subregio's. Gemeente Roosendaal maakt onderdeel uit van de subregio West. Deze subregio bestaat verder uit de gemeenten Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht.

Sinds 2016 werkt de subregio West al met een gezamenlijk uitvoeringsprogramma Wonen. Aanleiding voor dit uitvoeringsprogramma was de wens om de (sub)regionale samenwerking op de woningmarkt te intensiveren en te verbreden naar acties en afspraken die gaan over kwaliteit en investeringen in bestaande woningen en wijken. Ook de afstemming over de woningbouwprogrammering (nieuwbouw) vormt een onderdeel van het uitvoeringsprogramma.

Het uitvoeringsprogramma komt voort uit de regionale samenwerkingsagenda met de 5 leidende principes. Deze 5 leidende principes komen duidelijk terug in de Brabantse Agenda Wonen.

1. Denken en handelen als belegger
2. Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woningbouwprogramma's
3. Kwaliteit gaat boven kwantiteit
4. Koppel woonbeleid en programmering aan geld
5. Denk groot, doe klein

In de drie subregio's van West Brabant is de afgelopen maanden een start gemaakt met het opstellen van (een eerste editie van) een 'regionaal perspectief op wonen en woningbouw'. Het perspectief is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten (als eerst verantwoordelijken), samen met de provincie (en woningmarktpartijen) een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk - kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. De actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen vormen de leidraad voor de perspectieven.

De subregio West ziet haar uitvoeringsprogramma wonen als een goede basis voor verdere uitwerking naar een subregionaal perspectief. Verduurzaming van de woningvoorraad, klimaatadaptatie en energietransitie zijn daarbij onderwerpen die nadrukkelijker aandacht moeten krijgen binnen het thema wonen.

Ook wordt gezamenlijk samengewerkt aan de transformatie- en leegstandsopgave in relatie tot wonen (focus op inbreiding en welke rol transformatie daarbij kan invullen) en wordt gekeken op welke gebieden de samenwerking kan worden versterkt, zoals ten aanzien van communicatie en bewustwording op de diverse onderwerpen.

4. Provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses

In 2017 is er actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose voor Noord-Brabant uitgevoerd. Deze prognose is richtinggevend voor woningbouwafspraken die gemeenten en provincie met elkaar maken. Ten opzichte van de vorige prognose uit 2014, is de bevolkingsgroei wat hoger en vindt de omslag naar krimp – waar de meeste Brabantse gemeenten op termijn mee te maken krijgen - later in de tijd plaats. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn de hogere buitenlandse migratie, een iets hoger geboortecijfer en een wat lager sterftcijfer.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de woningbouwproductie zich verhoudt tot de provinciale prognoses.

In 2016 zijn er 236 woningen aan de voorraad toegevoegd. Er zijn er 253 gebouwd en er zijn 17 woningen gesloopt. Daarmee loopt Roosendaal in de pas met de provinciale prognoses. Er zijn per 1-1-2017 280 woningen in aanbouw.

| Per 1 januari | Roosendaal | Provinciale prognose |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|
| 2014 | 33.867 | 33.490 |
| 2015 | 34.172 | 33.900 |
| 2016 | 34.433 | 34.255 |
| 2017 | 34.669 | 34.630 |

Exclusief een administratieve correctie van 256 woningen als gevolg van de overstap van CBS naar BAG

5. Roosendaals woningbouwprogrammering.

In kwalitatief opzicht wordt gestuurd op de Woonagenda 2015 en het daaraan ten grondslag liggend marktonderzoek.

Gemeentelijk onderzoek (Fakton/Smartagent 2015) geeft meer inzicht in de kwalitatieve verdeling. Gelet op de huidige conjunctuur mag worden uitgegaan van het hoge economische scenario. In de programmering moeten we ervoor waken niet teveel appartementen te programmeren en ruimte te creëren voor grondgebonden woningen.

| | Hoog | Laag | 5-jaarstotaal |
|-------------------------------|------|------|---------------|
| Huur grondgebonden goedkoop | 20 | 12 | 100 - 60 |
| Huur grondgebonden middelduur | 20 | 12 | 100 - 60 |
| Huur grondgebonden duur | 7 | 2 | 35 - 10 |
| Huur appartement goedkoop | 42 | 49 | 210 - 245 |
| Huur appartement middelduur | 25 | 17 | 125 - 85 |
| Huur appartement duur | 7 | 3 | 35 - 15 |
| Koop grondgebonden goedkoop | 19 | 25 | 95 - 125 |
| Koop grondgebonden middelduur | 62 | 35 | 310 - 175 |
| Koop grondgebonden duur | 112 | 30 | 560 - 150 |
| Koop appartement goedkoop | 24 | 24 | 120 - 120 |
| Koop appartement middelduur | 36 | 11 | 180 - 55 |
| Koop appartement duur | 31 | 12 | 155 - 60 |
| | 405 | 232 | |

Bron: Fakton / Smartagent 2015

Roosendaal heeft in het ruimtelijk beleid (rijks- en provinciaal) en in de feitelijke woningmarkt een regionale opvangfunctie. Deze opvangfunctie strekt zich vooral uit tot een nabij gelegen dorpen, Bergen op Zoom en Etten-Leur. Onderzoek wijst uit (Fakton/Smartagent 2015) dat in Roosendaal circa 50% binnen 4 kilometer, dus binnen Roosendaal of het eigen dorp, verhuist. Er is dus een sterke interne markt. 75% verhuist over een afstand van 10 tot 15 kilometer. Het gaat dan om de dorpen in de directe omgeving van Roosendaal.

De gemeentelijke woningbouwprogrammering loopt nu in de pas met de provinciale prognoses. De woningbouwprogrammering 2016 was behoedzamer. Er is in 2017 opgeschakeld naar een hoger bouwtempo als gevolg van de aangetrokken woningmarkt. Er zijn 1000 woningen tot 2020 in de programmering opgenomen. Voor de periode 2020-2025 is voornamelijk meer bouwcapaciteit opgenomen dan de provinciale prognoses voorzien. Ervaring leert dat een dergelijke strategie nodig is om flexibiliteit te kunnen behouden en een sterkere groei op te kunnen vangen.

Bij deze nota is een overzicht toegevoegd van alle woningbouwplannen die als initiatief voor woningbouw zijn aangemeld en volgens de te hanteren criteria in de afgelopen jaren aan het te ontwikkelen programma zijn toegevoegd.

Het overzicht is een stand van zaken per 1 januari 2017. Dit betekent dat er een aantal locaties inmiddels al zijn opgeleverd of in aanbouw zijn genomen. Verder is er sprake van harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit. De aantallen per locatie zijn indicatief en de vermelding van een locatie in het overzicht van zachte plancapaciteit geeft nog geen garantie tot een daadwerkelijke ontwikkeling.

Tabel 3: Verhuisafstanden

| | | 50% | 75% |
|-------------------|-----------------------------|-------|--------|
| | Totaal | 2.881 | 11.994 |
| Afstand in meters | HUUR - Eengezins - tot 200 | 2.314 | 9.862 |
| | HUUR - Eengezins - 200-300 | 3.436 | 12.204 |
| | HUUR - Eengezins - 300+ | 3.898 | 14.113 |
| | HUUR - Meergezins - tot 200 | 2.165 | 7.040 |
| | HUUR - Meergezins - 200-300 | 2.512 | 10.274 |
| | HUUR - Meergezins - 300+ | 3.210 | 17.310 |
| | KOOP - Eengezins - tot 200 | 3.165 | 13.536 |
| | KOOP - Eengezins - 200-300 | 3.459 | 13.567 |
| | KOOP - Eengezins - 300+ | 3.774 | 14.746 |
| | KOOP - Meergezins - tot 200 | 2.640 | 11.287 |
| | KOOP - Meergezins - 200-300 | 2.455 | 10.465 |
| | KOOP - Meergezins - 300+ | 3.102 | 12.820 |

Legenda

Bovenstaande tabel toont de gemeten verhuisafstand per productsegment, voor de eerste 50% en 75% van de verhuisbewegingen.

Bron: Fakton / Smartagent 2015

In de Woningbouwprogrammering worden momenteel 25 woningen per jaar geprogrammeerd die binnen de mogelijkheden van bestemmingsplannen gerealiseerd kunnen worden. In 2016 zijn zo 100 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit aantal is hoger als verwacht en heeft dus een behoorlijke invloed op de totale capaciteit in het nieuwbouwprogramma. Omdat voor de bestemmingsplannen in de binnenstad de gewenste toe te voegen woningkwaliteit nu een minimale maat van 60m2 vereist, zal het aantal te bouwen appartementen in de binnenstad nu wellicht teruglopen. De realisatie van woningen binnen de mogelijkheden van de bestemmingsplannen zullen goed moeten blijven gemonitord.

In de productie van 2016 zijn er 135 appartementen opgeleverd. Van de 236 opgeleverde woningen is dat ruim 57%. Dat is meer dan waar we in de programmering op koersen. De Woningbouwprogrammering geeft eveneens ruimte voor herstructurering. In 2016 zijn meerdere transformatieprojecten opgeleverd:

- Douanekantoor -> appartementen
- Corneliusflat-> van kantoor naar appartementen
- Molenstraat 131-127 -> voormalig casino met bovenwoningen naar appartementen
- Kees Dekkershof -> voormalige houthandel naar grondgebonden woningen
- Burg. Schoonheijtsstraat -> kantoor naar grondgebonden woningen

Aan de hand van de meest recente prognoses van de provincie is inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren. De vraag naar woningen zal langzaam teruglopen. Tussen 2025 en 2030 zijn er gemiddeld 195 woningen aan de voorraad toe te voegen.

| Tabel 4: prognose vs programmering | Provinciale prognose | Geprognostiseerde Toevoeging voorraad (provinciale prognose(*)) | Geplande toevoeging voorraad (woningbouwprogramma) |
|---|---------------------------------|--|---|
| 2020-2025 | 35.605 | 936 | 1000 |
| 2025-2030 | 36.580 | 1911 | 1606 |

(*) Exclusief een administratieve correctie van 256 woningen als gevolg van de overstap van CBS naar BAG

Deze actuele woningbouwprogrammering geeft aan dat Roosendaal op dit moment meer woningen in planning heeft, dan dat de provinciale prognoses aangeven.

De ervaringen over het jaar 2016 zijn de volgende:

- a. We plannen meer dan dat we mogen bouwen volgens de provinciale prognoses in het tijdvak van 2020 – 2025; daarbij wordt meer binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan gebouwd dan dat we geprogrammeerd hebben.
- b. De geprogrammeerde aantallen van 25 woningen per jaar in de zachte plancapaciteit voor herstructurering kan worden teruggebracht. We zien dat nieuwe initiatieven in dat segment gewoon op de programmering terugkomen.
- c. We bouwen teveel appartementen.
- d. De harde plancapaciteit is met 58% minder dan de maximale 70%.

6. Beleidsuitgangspunten voor tussentijdse toevoeging aan de woningbouwprogrammering.

- 6.1 Een belangrijk uitgangspunt is dat Roosendaal niet méér gaat plannen dan de provinciale prognoses aangeven en de daarbij behorende gemaakte (sub)regionale afspraken.
- 6.2 De harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma bedraagt niet meer dan 70% van de totale geprogrammeerde capaciteit.
- 6.3 In de planning houden we rekening met een continue realisatie van circa 25 woningen per jaar binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Dit wordt onder de harde plancapaciteit gerekend.
- 6.4 Daar boven op houden we rekening met circa 10 woningen zachte plancapaciteit per jaar voor het transformeren van bestaand vastgoed. Deze ontwikkelingen vinden dan bij voorkeur plaats in leegstaand vastgoed.
- 6.5 Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op de differentiatie zoals aangegeven in tabel 2 (zie hiervoor).
- 6.6 Toevoegingen van bouwplannen van minder dan 5 woningen is, bij collegebesluit, gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.

- 6.7 De komende jaren wordt de productie opgehoogd om tegemoet te komen aan de dynamiek op de woningmarkt.
- 6.8 Nieuwbouwiniciatieven moeten tevens waarde toevoegen aan hun omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- 6.9 Met een afnemende groei van de woningvoorraad zal het resterend nieuwbouwprogramma strategisch moeten worden ingezet, met sturing op de toekomstige voorraad. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen zodat de toevoeging van gewenste/noodzakelijke kwaliteit is.
- 6.10 Appartementen worden veelal in de bestaande voorraad, of bestaand leegstaand vastgoed gerealiseerd; we zijn terughoudend met nieuwbouwappartementen.
- 6.11 In de woningbouwprogrammering wordt sterk ingezet op nieuwe woonproducten voor de doelgroep ouderen. Dat kan in aanvulling van 6.9 wel tot nieuwe appartementen leiden.
- 6.12 In het bestaand bebouwd gebied is relatief weinig grond beschikbaar voor grondgebonden woningen en vrije sector kavels. Waar mogelijk krijgen deze marktsegmenten voorrang.
- 6.13 Op korte termijn worden er nieuwe plannen ontwikkeld die behoren tot de prioritaire gemeentelijke dossiers. Dit zijn belangrijke projecten om de lokale woningmarkt te stimuleren. Tevens is de gemeente actief met het afstoten van gemeentelijk vastgoed. Deze locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de relevante criteria.
- 6.14 Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.