

Aan de gemeenteraad

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		RO/ F. van Noort
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Pilot standaard huurwoning	104804	15-10-2020
		VERZONDEN 15 OKT. 2020

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van actieve informatieverstrekking van het college aan de gemeenteraad doen wij u hierbij informatie toekomen over de pilot 'standaard sociale huurwoning' met als doelstelling meer betaalbare huurwoningen te realiseren. Deze pilot wordt uitgevoerd door alle gemeenten en woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven gezamenlijk.

Inleiding

Tijdens een gezamenlijk overleg van de directeuren woningcorporaties en de wethouders Wonen binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven is het idee ontstaan de mogelijkheden van het ontwikkelen van een standaard sociale huurwoning op meerdere locaties te onderzoeken. Vervolgens is een (bestuurlijke) stuurgroep en een (ambtelijke) werkgroep geformeerd met de opdracht:

"Voor de periode van 5 jaar (2019 - 2024) de gezamenlijke woningbouwopgave (nieuwbouw/vervangende nieuwbouw) van de in het SGE werkzame woningcorporaties in beeld te brengen. Op basis van deze inventarisatie de mogelijkheden van het realiseren van een gestandaardiseerd woningtype (typen) door meerdere woningcorporaties, op meerdere locaties in meerdere gemeenten te onderzoeken met als doel te komen tot reductie van de stichtingskosten, waardoor een huurprijs kan worden gerealiseerd die past bij de doelgroep van beleid (het betaalbaar houden van de sociale huurwoningvoorraad) en versnelling van het bouwproces. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan het aspect van mededinging".

Het doel van de pilot is te komen tot de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen), waarbij standaardisering leidt tot een kostenreductie. Een tweede doelstelling is een efficiëntere werkwijze

met betrekking tot (de wijziging van) bestemmingsplannen en (de beoordeling van) omgevingsvergunningen, waardoor kosten en tijd worden bespaard. Dit alles moet bijdragen tot een versnelling van de woningbouw. Voor de volledigheid merken we op dat in de pilot geen concessies worden gedaan aan de kwaliteit van de woningen. Er is een programma van eisen opgesteld die de kwaliteit moet borgen, zo zijn bijvoorbeeld eisen uit Woonkeur (rollator toegankelijk) en op het punt van duurzaamheid opgenomen

2. Stand van zaken

Na een inventarisatie van de beschikbare bouwlocaties die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor de pilot heeft een oriëntatie plaats gevonden op wat onder een standaard sociale huurwoning zou kunnen worden verstaan. Uitgangspunt is zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen te realiseren. In juni 2020 zijn marktpartijen gevraagd aan de hand van een programma van eisen voorstellen in te dienen voor beide typen van woningen. De belangstelling voor deze pilot was zeer groot. Uit deze voorstellen is een eerste selectie gemaakt. Na een overlegronde met de kandidaat opdrachtnemers zal eind oktober 2020 een keuze voor een partij en woningtype worden gemaakt.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van circa 200 woningen per jaar. Een eerste inventarisatie heeft al ruim 500 woningen opgeleverd. Niet alle locaties zijn nog definitief, terwijl de verwachting is dat in de loop van de pilot er locaties zullen worden toegevoegd. De opdrachtnemer (marktpartij) sluit met de woningcorporaties een raamovereenkomst, waarin onder andere de prijs van de basis woning, eventuele opties en de combinatiekorting wordt vastgelegd. De gunning vindt plaats tussen de betreffende woningcorporatie en de marktpartij (uitgangspunt is één op één). De feitelijke realisatie van de 1^e tranche van de woningen zal medio 2021 plaats vinden.

Omwille van de realisatie van deze eerste tranche worden de betrokken gemeenten gevraagd prioriteit te geven aan met name de planologische- en omgevingsvergunningsprocedure voor de genoemde projecten. Voorts wordt bezien of er gezamenlijk een Bouwbesluit toets kan worden uitgevoerd.

Indien de pilot slaagt, vindt voor het eerst in Nederland een dergelijke samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten plaats. Er mag dan gesproken worden over een unieke samenwerking.

We hebben het project aan de Frederik Hendrikstraat aangemeld voor deze pilot met ongeveer 25 sociale huurwoningen. Voor dit project loopt overigens nog een ontwerptraject met buurtbewoners en hierna zal het bestemmingsplan nog moeten worden aangepast. Anders dan de term 'standaard sociale huurwoning' suggereert zullen er per locatie zeker verschillen in het uiterlijk van de woningen mogelijk zijn. Er is zijn keuzen te maken qua gevels en beeldkwaliteit en deze elementen zullen in het participatieproces worden meegenomen. Deze woningen staan nu gepland voor 2023 en de eerste woningen in de pilot worden volgend jaar reeds uitgevoerd. Ook de ervaringen hiervan zullen onderdeel zijn van het participatieproces.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Waarnemend gemeentesecretaris,

b.a.

M.W. de Br uwer

Waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhouwer

