

Datum raad 24 juni 2021

Zaaknummer 1948385303

Datum college 18 mei 2020

Portefeuille Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid
R. Compagne

Onderwerp Actieplan woningbouw, het woningbouwoffensief Meierijstad

Samenvatting

Er is in onze gemeente een grote behoefte aan woningen. De urgentie op de woningmarkt is groot. Dit bleek ook weer uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave voor onze gemeente aanzienlijk is. Middels dit actieplan bouwoffensief 2021 geven we aan hoe we om willen gaan met de hogere provinciale woningbouwprognoses en hoe we dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

Het bouwoffensief bestaat uit de volgende vijf actiepunten:

- Nieuwe bouwplannen voor ruim 1.600 woningen in voornamelijk uitbreidingsplannen en deels in transformatie.
- Versnellen op locaties die gemeente al in bezit heeft.
- Gebruik maken van tijdelijke woningen om bouwtempo op korte termijn op doel te krijgen.
- Aanscherpen, verduidelijken en bieden van experimenteerruimte in het traject bouwaanvragen.
- Ook in huidige bouwplannen versnellen door via maatwerk projecten die moeilijk verlopen vlot te trekken.

Om onze regie op de woningmarkt te verbeteren willen we een aantal instrumenten gaan inzetten. Die geven ons meer grip op de snelheid van de woningbouw en op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen.

We focussen daarom op:

- Inzet grondbeleid (actief primair in nieuwe uitbreidingsplannen en indien nodig bij vlottrekken huidige in- en uitbreidingsplannen).
- Actief oppakken knelpunten huidig traject bouwaanvragen en huidig vastlopende bouwinitiatieven.
- Nieuw projectteam voor bouwoffensief.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke ontwikkeling, stedelijke vernieuwing.



Behandeling in commissie

Dit voorstel staat geagendeerd voor de commissie Mens en Maatschappij van 10 juni 2021.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad wordt gevraagd te besluiten tot:

1. Het vaststellen van het addendum woonvisie 2018.
2. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op beoogde woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het raadsvoorstel en besluit Wvg Schijndel en het raadsvoorstel en besluit Wvg Sint-Oedenrode
3. Het aanwijzen van de locaties in Schijndel en Sint-Oedenrode, waarop de voorlopige Wvg is gevestigd conform beslispunt 2, als toekomstige ontwikkellocatie voor woningbouw.
4. In te stemmen met het instellen van een projectteam voor bouwoffensief van 4 fte kosten € 360.000 structureel. Deze capaciteit voor 3 fte zijnde € 270.000,- structureel te dekken uit (toekomstige) grondexploitaties en 1 fte zijnde € 90.000 vooralsnog voor 2 jaar in te vullen met tijdelijke capaciteit en incidenteel te dekken uit het incidentele budget "Instrumenten verbetering woningbouwregie" van € 200.000 uit 2020. In die periode op zoek te gaan naar structurele dekking, waarna deze capaciteit kan worden omgezet naar vaste formatie.

Waarom naar de raad

De raad wordt om besluitvorming gevraagd over kaders met betrekking tot wonen en voor het instellen van instrumenten en bijbehorende financiële kaders.

Aanleiding

Er is in onze gemeente een grote behoefte aan woningen. De urgentie op de woningmarkt is groot. Dit bleek ook weer uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave voor onze gemeente aanzienlijk is.

Argumenten

1. *Het vaststellen van het addendum woonvisie 2018.*

Het actieplan woningbouw heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten. Daarmee zetten we een belangrijke stap die nodig is om de woningmarkt in Meierijstad beter te laten functioneren. We focussen daarbij op de acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Dit plan is geen nieuwe woonvisie. Die is in 2018 al geformuleerd. Wel wordt beschreven welke uitgangspunten uit de woonvisie 2018 aanpassing behoeven om zo de doelen uit dit actieplan te realiseren. In het addendum op de woonvisie worden onderstaande aanpassingen vastgesteld:

- In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. We gaan nu uit van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen ramen.
- We stellen ons ten doel om de komende vijf jaar met onze samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar.
- We proberen de 5.750 benodigde extra woningen waar volgens prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. We vertragen dus in latere jaren niet ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.

- We richten ons op minimaal 125% bouwplannen (circa 7.200 woningen) ten opzichte van de prognose. Daardoor kunnen we sneller anticiperen op uitval van bouwplannen. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daarin werd uitgegaan van 70% van de plancapaciteit plus 30% flexibele ruimte.
- We borgen zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwantiteit van de woningbouw aantallen. We blijven onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaan we ook met uitbreidingsplannen werken. Daarbij kijken we zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden.
In aanvulling op de aantallen te realiseren woningen die in de woonvisie 2018 voor iedere kern zijn genoemd gaan we flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en gaan we meer op gemeentelijk niveau sturen, waarbij we letten op lokale mogelijkheden en kansen.

2. *In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op beoogde woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het raadsvoorstel en besluit Wvg Schijndel en het raadsvoorstel en besluit Wvg Sint-Oedenrode*

De documenten zijn als volgt in dit raadsvoorstel en besluit opgenomen:

Raadsvoorstel en besluit Wvg Schijndel	Raadsvoorstel en besluit Wvg Sint-Oedenrode
Bijlage 1 Grondplantekening Wvg Schijndel	Bijlage 1 Grondplantekening Wvg Sint-Oedenrode
Bijlage 2 Perceellijst met kenmerk Schijndel	Bijlage 2 Perceellijst met kenmerk Sint-Oedenrode
Bijlage 3 Wvg zakelijke beschrijving	
Bijlage 4 Publicatie Wvg obv art 6 Schijndel	Bijlage 4 Publicatie Wvg obv art 6 Sint-Oedenrode

4. *In te stemmen met het instellen van een versnellings-team wonen van 4 fte kosten € 360.000 structureel. Deze capaciteit voor 3 fte zijnde € 270.000,- structureel te dekken uit (toekomstige) grondexploitaties en 1 fte zijnde € 90.000 vooralsnog met tijdelijke capaciteit in te vullen voor 2 jaar en incidenteel te dekken uit het incidentele budget van € 235.000 uit 2020. In die periode op zoek te gaan naar structurele dekking, waarna deze capaciteit kan worden omgezet naar structurele fte.*

Om de acties te kunnen uitvoeren hebben we voldoende ambtelijke capaciteit nodig. We stellen een projectteam bouwoffensief in dat voorziet in voldoende gemeentelijke capaciteit om de woningbouw, in met name de extra uitbreidingslocaties, te versnellen. Dit betreft alle werkzaamheden die hiervoor nodig zijn (planologie, projectmanagement, vergunningverlening, juridisch, planeconomie). Voor de opgave is extra capaciteit nodig van vier medewerkers. Aangezien de capaciteit voor een langdurig traject nodig is, gaat het om een extra kostenpost van € 360.000 structureel.

Voor een bedrag van € 270.000 houden de kosten verband met grondexploitaties en kunnen deze kosten ten laste worden gebracht van de grondexploitaties. In de aanloop naar nieuw te openen grondexploitaties worden de kosten ten laste gebracht van immateriële vaste activa binnen het grondbedrijf. Bij het openen van de grondexploitaties worden deze kosten overgeboekt. Een bedrag van € 90.000 heeft te maken met reguliere gemeentelijke taken die kosten kunnen niet ten laste worden gebracht van de grondexploitaties. Vooralsnog is voor die kosten geen structurele dekking beschikbaar. Daarom wordt er voor gekozen deze capaciteit vooralsnog voor 2 jaar tijdelijk aan te trekken en incidenteel te dekken uit het incidentele budget van € 200.000 "Instrumenten verbetering woningbouwregie" uit 2020. In deze periode zal worden gezocht naar structurele dekking, wanneer deze beschikbaar is zal de tijdelijke formatie worden omgezet naar vaste formatie.

Kantttekeningen

We vestigen WVG in een vroeg stadium. Locaties zijn alleen indicatief onderzocht. Een grondiger integraal onderzoek moet nog (snel) volgen. Daaruit kunnen nog ontwikkelrisico's volgen (financieel, programmatisch). Zie verder de kanttekeningen in het raadsvoorstel en -besluit Wvg Schijdel en het raadsvoorstel en -besluit Wvg Sint-Oedenrode.

Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg is een instrument dat op zich niet actief tot aankopen hoeft te leiden. Het voorkeursrecht kan worden gezien als een beschermingsinstrument, omdat het ervoor zorgt dat gedurende het planproces geen ongewenste transacties kunnen plaatsvinden van voor de gemeente (financieel of kwalitatief) interessante locaties.

Voor de uitvoering van de acties uit het bouwplan hebben we aangegeven dat er een dedicated team moet komen. Zij zullen samen met de andere collega's van de gemeente zich moeten inzetten. Het behalen van de doelen in dit bouwplan is hier grotendeels afhankelijk van.

Voor beslispunt 4 plaatsen we de kanttekening dat voorwaardelijk voor deze dekking is dat de grondexploitaties zichzelf financieel kunnen bedruipen en dat de grondexploitaties ook daadwerkelijk ten uitvoer worden gebracht.

Communicatie

Woningbouw is een van de pijlpalen van het college en de behoefte van het college is groot om diverse stappen te nemen om de woningbouw te stimuleren. Het Actieplan Bouwoffensief bevat diverse onderwerpen waarover we uitgebreid zullen communiceren, met ontwikkelpartners en andere betrokken partijen.

Participatie

Met het Actieplan Woningbouw wordt ingezet om de woningbouw te versnellen. De gemeente gaat hierin een actieve rol nemen. Samenwerking met de ontwikkelpartners van de gemeente is uiteraard essentieel. Bij de aanvang van het actieplan is overleg geweest met de wijk- en dorpsraden, corporaties en bouwsociëteit Meierijstad om de opgave en de urgentie ervan met elkaar te duiden. De verschillende onderdelen uit het Actieplan Bouwoffensief aanpak zijn gecommuniceerd en waar mogelijk op inhoud besproken met de corporaties Woonmeij, Area en Brabant Wonen en met de ontwikkelpartners. Na vaststelling van het collegebesluit is het participatietraject rondom de vestiging van WVG opgestart.

Duurzaamheid

Het Actieplan Woningbouw draagt eraan bij dat we binnen de gemeente Meierijstad over een duurzame woningvoorraad beschikken.

Financiële toelichting

Het is verstandig om structurele werkzaamheden te laten uitvoeren door vast personeel. De Werkzaamheden voor een periode van ongeveer 10 jaar vallen daar ook onder. De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd vallen uit een in twee onderdelen: 1) de voorbereiding en uitvoering van bouwprojecten als onderdeel van grondexploitaties, 2) reguliere gemeentelijke taken zoals vergunningverlening.

Het is normaal om binnen grondexploitaties de kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering op te nemen. En deze vervolgens te dekken uit de te realiseren opbrengsten uit de grondexploitatie. In aanloop naar een nieuwe grondexploitatie kunnen deze kosten tijdelijk worden ondergebracht op de immateriële vaste activa. Binnen 5 jaar moeten deze kosten worden overgeboekt naar een (nieuwe) grondexploitatie. Wordt er binnen 5 jaar geen grondexploitatie geopend, dan moeten deze kosten als verlies worden afgeboekt. Op basis van het voorliggende plan is het aannemelijk dat er in de komende 5 jaar nieuwe grondexploitaties worden geopend waar de kosten kunnen worden ondergebracht.

De reguliere gemeentelijke taken kunnen niet ten laste van de grondexploitaties worden gebracht. Voor de uitvoering van deze extra taken is vooralsnog geen structurele dekking beschikbaar. Vandaar dat er voor wordt gekozen om voorlopig te werken met tijdelijke capaciteit en een incidentele dekking vanuit een incidenteel budget "Instrumenten verbetering woningbouwregie" dat in 2020 beschikbaar is gesteld. Bij de jaarrekening 2020 wordt voorgesteld dit budget over te hevelen naar 2021. Als er structurele dekking beschikbaar is, kan de tijdelijke capaciteit worden omgezet naar vaste formatie.

Planning

Na vaststelling van het Actieplan woningbouw wordt gestart met de uitvoering.

Rechtsbescherming

Niet aan de orde.

Monitoring en evaluatie

De monitoring en evaluatie vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Bijlagen

- Meerijstad actieplan woningbouw

Raadsvoorstel en besluit Wvg Schijndel	Raadsvoorstel en besluit Wvg Sint-Oedenrode
Bijlage 1 Grondplantekening Wvg Schijndel	Bijlage 1 Grondplantekening Wvg Sint-Oedenrode
Bijlage 2 Perceellijst met kenmerk Schijndel	Bijlage 2 Perceellijst met kenmerk Sint-Oedenrode
Bijlage 3 Wvg zakelijke beschrijving	
Bijlage 4 Publicatie Wvg obv art 6 Schijndel	Bijlage 4 Publicatie Wvg obv art 6 Sint-Oedenrode

- Bijlage ontwikkelstrategie per kern 20210505 raad

Onderliggende documenten

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021

Gelet op artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet en de woonvisie

Besluit gemeenteraad:

1. Het vaststellen van het addendum woonvisie 2018.
2. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op beoogde woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het raadsvoorstel en besluit Wvg Schijndel en het raadsvoorstel en besluit Wvg Sint-Oedenrode
3. Het aanwijzen van de locaties in Schijndel en Sint-Oedenrode, waarop de voorlopige Wvg is gevestigd conform beslispunt 2, als toekomstige ontwikkellocatie voor woningbouw.
4. In te stemmen met het instellen van een projectteam voor bouwoffensief van 4 fte kosten € 360.000 structureel. Deze capaciteit voor 3 fte zijnde € 270.000,- structureel te dekken uit (toekomstige) grondexploitaties en 1 fte zijnde € 90.000 vooralsnog voor 2 jaar in te vullen met tijdelijke capaciteit en incidenteel te dekken uit het incidentele budget "Instrumenten verbetering woningbouwregie" van € 200.000 uit 2020. In die periode op zoek te gaan naar structurele dekking, waarna deze capaciteit kan worden omgezet naar vaste formatie.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 juni 2021

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij