



Raadsvoorstel

Raad d.d.	13 juli 2021	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	29 juni 2021	Opsteller	nfis01
B&W d.d.	20 april 2021	Zaaknr.	

Onderwerp

Formatie uitbreiding en kredietaanvraag ten behoeve van woningbouwopgave in gemeente Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De formatie structureel uit te breiden met een beleidsmedewerker RO die volledig ingezet wordt op de nieuwe woningbouwinitiatieven vanuit cyclisch bouwen à 36 uur en hiervoor vanaf 2021 € 32.667,-- en vanaf 2022 € 98.000,-- structureel exploitatiebudget beschikbaar te stellen.
2. Een krediet groot € 225.000,-- beschikbaar te stellen voor het verder ten uitvoer brengen van het proces cyclisch bouwen en het opstellen van aanvullend benodigd woonbeleid. Dekking hiervoor vormen de reserve anticiperende werken en grondzaken (€ 222.708,--) en de algemene reserve vrij besteedbaar (€ 2.292,--).
3. Gelet op punt 1 en 2 de ... begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De enorme druk op de woningmarkt loopt steeds verder op. Er is vooral behoefte aan betaalbare (sociale) woningen zowel onder starters als onder senioren. In de koopsector betekent dit woningen onder de 200.000 euro. Ook in de middeldure koop (tot een bedrag van 360.000,-- euro) is er een tekort aan woningen.

Uitwerking woningbouwopgave

De gemeente Eersel wil invulling geven aan de woningbouwopgave voor haar kernen door voldoende divers woningaanbod te realiseren in een frequent afzettempo. Hierbij rekening houden met de demografische druk in de gemeente.

In de nota grondbeleid is aangegeven dat de gemeente Eersel bij locatieontwikkeling altijd een regierol voert. Op die manier willen we voldoende sturing en grip houden op wat er binnen de gemeentegrenzen wordt gebouwd. Met dit voorstel willen we het reeds ingezette proces van cyclisch bouwen de komende drie jaar verder financieren. Uiteindelijk streven we naar een agenda waarmee we de komende 10 jaar cyclisch kunnen bouwen en waarbij plannen in een logische volgorde in de tijd worden gezet met oog voor kwaliteit en kwantiteit.

Afwegingskader om woningbouwlocaties te prioriteren

Het accent van woningbouw is verschoven van nieuwbouw naar 'vernieuwbouw'. Dit is een van de richtinggevend principes uit de Brabantse Agenda Wonen waarbij het accent ligt op duurzame verstedelijking. Het betekent ook dat we het woningbouwprogramma optimaal inzetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren en transformeren. En we zetten in op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Dit beide met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

In 2019 zijn we gestart met het traject cyclisch bouwen. Er zijn ruim 50 locaties in beeld gebracht binnen al onze kernen. Daarmee is inzichtelijk waar alle potentiële ontwikkellocaties zich bevinden. Op basis van een multicriteria-analyse is een afwegingskader opgesteld voor de prioritering van de mogelijke ontwikkelingen. Vervolgens hebben we voor de top 25 locaties een vervolgonderzoek uitgevoerd waarbij we de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locaties hebben verkend en waarbij we gekeken hebben naar de milieubelemmeringen en de financiële haalbaarheid. Op basis

daarvan zijn er gesprekken gevoerd met grondeigenaren en Woningstichting de Zaligheden om de verdere planvorming en realisatie van nieuwe initiatieven te bespreken.

We zien dat het traject cyclisch bouwen geen statisch maar een dynamisch traject is. Er vallen locaties af bijvoorbeeld omdat een grondeigenaar geen interesse heeft in een transformatie van zijn locatie of omdat bijvoorbeeld vanuit een kwalitatieve benadering transformatie van een locatie naar woningbouw onvoldoende opbrengsten genereert waardoor de ontwikkeling van een locatie niet rendabel is. Er komen ook locaties bij omdat grondeigenaren of andere initiatiefnemers zich melden bij de gemeente omdat ze in aanmerking willen komen voor transformatie van hun locatie naar woningbouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de locatie van Scandinavian Tobacco Group.

Op basis van dit hele proces is inmiddels ook duidelijk dat er binnen de kernen niet altijd voldoende woningbouw mogelijkheden zijn. Daarom wordt er ook gekeken naar logische en aanvaardbare locaties voor uitbreiding.

Wettelijk en/of beleidskader

- Toekomstvisie 2030
- Kempische visie op wonen 2019-2023
- Nota Grondbeleid gemeente Eersel (2017)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Structuurvisie

We geven uitvoering aan het beleidsspeerpunt van het programma Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting: "Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor huidige en toekomstige bewoners." Door voldoende divers woningaanbod te realiseren in een frequent afzettempo met aandacht voor een evenwichtige verdeling per kern, de demografische druk in de gemeente en de sociale taakstelling.

Argumenten

1.1) Hogere ambitie leidt tot druk op de formatie

De druk op de formatie is steeds verder toegenomen door hoge ambities en door nieuwe taken en verantwoordelijkheden. Om de hoge ambities van de politiek waar te maken en de reguliere werkzaamheden en projecten binnen het afgesproken tijdspad te realiseren, is er de komende jaren een noodzaak aan meer formatie.

2.1) Kosten gaan voor de baat

Omdat we als gemeente actief sturen op inbreidings- en transformatie locaties, worden er ook kosten gemaakt die normaal gesproken grotendeel bij grondeigenaren liggen. Denk hierbij aan de kosten van stedenbouwkundige plannen, onderzoeken, projectleiding en overige advieskosten. Deze kosten kunnen we geheel of gedeeltelijk verhalen op een initiatiefnemer als de ontwikkeling van een locatie ook effectief tot stand komt. We sluiten dan een anterieure overeenkomst waarin we reeds gemaakte kosten verhalen. Echter niet elk plan leidt tot een anterieure overeenkomst. Zoals gezegd vallen er ook plannen af.

2.2) Inzetten op actieve grondpolitiek

Inmiddels zijn we ook gestart met een gebiedsanalyse van onze dorpsranden om te onderzoeken waar mogelijk buiten de bebouwde kom een uitleg locatie gerealiseerd kan gaan worden. Als we een keuze maken voor een mogelijke nieuwe locatie zetten we ook in op een mogelijke aankoop van gronden in het kader van actieve grondpolitiek.

2.3) Sturing op woningbouwprogramma

Immers als we gronden in bezit krijgen kunnen we ook sturen op kwaliteit, landschappelijke inpassing en het woningbouwprogramma. Vooral dat laatste is van groot belang. Als we gronden in bezit hebben kunnen we voldoende goedkope koop- en of huurwoningen realiseren. De gronden bestemd voor huurwoningen kunnen we verkopen aan Woningstichting de Zaligheden (WSZ) die deze woningen duurzaam en langdurig kunnen gaan verhuren. Op gronden van derden is het op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde doelgroepen verordening mogelijk om een verplichting op te leggen voor de realisatie van huurwoningen. Het is echter niet mogelijk om bij derden een verplichting op te leggen dat deze huurwoningen geëxploiteerd moeten worden door WSZ. Om voldoende huurwoningen in het kader van de prestatieafspraken met WSZ te kunnen realiseren is het noodzakelijk om als gemeente gronden zelf in eigendom te verkrijgen zodat deze nadat het bestemmingsplan is gerealiseerd en de gronden bouwrijp zijn gemaakt door kunnen worden verkocht aan WSZ. Ook actieve grondpolitiek vraagt om een voorinvestering daar waar het gaat om projectleiding, taxaties, grondonderhandelingen, onderzoeken, stedenbouwkundige plannen en overige advieskosten. Ook deze kosten kunnen op termijn worden terug verdiend als grondaankopen hun plek krijgen in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatiebegroting.

Alternatieven

Geen middelen vrijmaken voor het project cyclisch bouwen. Dit betekent dat we geen extra sturing op kwaliteit, landschappelijke inpassing en het woningbouwprogramma nastreven en dat woningbouw geen prioriteit krijgt. Dit betekent concreet dat we onze doelstellingen met betrekking tot woningbouw niet halen. Daarnaast zal geen structurele formatieuitbreiding bij het team ruimte een langere doorlooptijd bij de benodigde ruimtelijke procedures tot gevolg hebben.

Risico's

Als er initiatieven niet doorgaan, dan kunnen we de gemaakte kosten niet verhalen.

Financieel

De exploitatielasten voor de beleidsmedewerker RO bedragen op jaarbasis € 98.000,-- inclusief kosten voor P&O en SSC. Voor 2021 worden de exploitatielasten voor 4 maanden geraamd op € 32.667,--. Het krediet van € 225.000,-- voor het proces cyclisch bouwen kan worden gedekt uit de reserve anticiperende werken en grondzaken (€ 222.708,--) en de algemene reserve vrij besteedbaar (€ 2.292,--).

Zoals bij argumenten onder punt 2 aangegeven gaan de kosten voor de baat. In het kader van alle voorwerk en vooronderzoeken voor de projecten uit de top 25 en mogelijke toekomstige uitleglocaties worden er kosten gemaakt. Deze kosten kunnen we verhalen op een particuliere grondeigenaar of projectontwikkelaar als het onderzoek van de locatie ook daadwerkelijk leidt tot een woningbouwproject. Als dat het geval is zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Op het moment dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt moet er met een initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de afspraken over de bestemmingsplanprocedure en de ontwikkeling van de locatie worden vastgelegd. Ook wordt in de anterieure overeenkomst het verhaal van kosten geregeld. De initiatiefnemer moet dan de kosten die de gemeente gemaakt heeft in het kader van het woningbouwinitiatief vergoeden. De hoogte van de vergoeding van deze kosten wordt bepaald door het invullen van de plankostenscan behorende bij de ministeriele regeling plankosten welke in april 2017 van kracht is geworden.

Het bedrag wat we in rekening brengen is een forfaitair bedrag. Dat betekent dat het berekende bedrag soms lager is dan de daadwerkelijke kosten die we maken en soms dus ook hoger. Jaarlijks rapporteren we bij de jaarrekening over de kosten en opbrengsten over de anterieure contracten. Aangezien er een causaal verband is tussen de anterieure contractvorming en het project cyclisch bouwen stellen we voor om het krediet voor cyclisch bouwen een revolverend karakter te geven

door het resultaat wat we jaarlijks boeken bij het afsluiten van de boekhouding van een anterieur project wat gereed is over te boeken naar het krediet van cyclisch bouwen. We zullen dit bij het besluit rondom vaststelling van de jaarrekening als separate resultaatbestemming naar voren laten komen.

Communicatie/Participatie

De gemeenteraad wordt halfjaarlijks bijgepraat in besloten kring over de laatste stand van zaken met betrekking tot cyclisch bouwen.

Planning

Het traject is ingezet en is een continue proces.

Bijlagen

Eersel, 20 april 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R21.026

Onderwerp:

Formatie uitbreiding en kredietaanvraag ten behoeve van woningbouwopgave in gemeente Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 29 juni 2021;

b e s l u i t :

1. De formatie structureel uit te breiden met een beleidsmedewerker RO die volledig ingezet wordt op de nieuwe woningbouwinitiatieven vanuit cyclisch bouwen à 36 uur en hiervoor vanaf 2021 € 32.667,-- en vanaf 2022 € 98.000,-- structureel exploitatiebudget beschikbaar te stellen.
2. Een krediet groot € 225.000,-- beschikbaar te stellen voor het verder ten uitvoer brengen van het proces cyclisch bouwen en het opstellen van aanvullend benodigd woonbeleid. Dekking hiervoor vormen de reserve anticiperende werken en grondzaken (€ 222.708,--) en de algemene reserve vrij besteedbaar (€ 2.292,--).
3. Gelet op punt 1 en 2 de ... begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juli 2021

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters