gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Woningbouwopgave Eersel
Van:	College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder:	S.J. Kraaijeveld
Datum B&W besluit:	8 juli 2021
Zaaknummer:	

Inleiding
Op 23 februari 2021 is in de gemeenteraad een motie aangenomen die luidt als volgt:

Overwegende dat/van oordeel dat:
- *De urgentie op een passende woningvoorraad in de Kempen onverminderd groot is;*
- *Sociale woningbouw voor veel woningzoekende doelgroepen niet de 'passende' woningvoorraad oplevert;*
- *Er op de Kempische woningmarkt een grote mismatch is tussen het aanbod van type woningen (en daarbij horende prijzen) en de vraag van woningzoekende doelgroepen zoals jongvolwassen, starters, één persoon huishoudens, zorg wonen;*
- *Vooral deze woningzoekende doelgroepen klem zitten omdat er simpelweg te weinig 'betaalbare en passende' woningen beschikbaar zijn;*
- *De gemeente een essentiële rol heeft als visie- en beleidsmaker om te komen 'betaalbare en passende woningbouw in 'de Kempen.*

Van mening dat:
- *Er meer 'passende' woningen voor doelgroepen zoals jongvolwassen, starters, één persoon huishoudens, zorg wonen op de Eerselse woningmarkt dienen te komen;*

Verzoekt het college/roept het college op:
- *Zo spoedig mogelijk te komen met (nieuw) beleid welke aanstuurt op de realisatie van een 'passende' woningvoorraad in de Eerselse woningmarkt, met o.a. nadrukkelijke aandacht voor de woningzoekende doelgroepen jongvolwassen, starters, één persoon huishoudens, zorg wonen;*

Actuele situatie
Om uitvoering te geven aan deze motie hebben we de oproep allereerst geanalyseerd en zijn we tot de conclusie gekomen dat deze oproep eigenlijk twee onderdelen kent.

1) Enerzijds is daar de vraag om wonen en zorg te organiseren
2) Anderzijds is daar de vraag om een passende woningvoorraad voor doelgroepen als jongvolwassenen, starters en een persoon huishoudens te realiseren.

Met betrekking tot de eerste vraag waren we al in gesprek met de Kempengemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden om te komen tot een startnotitie voor het opstellen van een Kempen brede visie op wonen en zorg. Deze startnotitie is besproken in een themasessie met het college op 6 april 2021. Het college deed een oproep om hierin toch vooral in gezamenlijkheid op te trekken

met de overige Kempengemeenten. Recentelijk is op bestuurlijk niveau het akkoord gekomen van de gemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-de Mierden dat onder voorbehoud van financiering een opdracht wordt uitgezet voor een visie wonen en zorg. In de raadsbijeenkomst van 28 september staat het verzoek tot het opstellen van een visie wonen en zorg geagendeerd in Eersel.

De tweede vraag kunnen we door de complexiteit van het vraagstuk niet volledig zelfstandig uitvoeren. Om hier uitvoering aan te geven, hebben we contact opgenomen met een externe partij. Het betreft de organisatie Companen, die ons ook heeft begeleid bij de totstandkoming van de Kempische visie op wonen.

Aan hen hebben we voorgelegd dat we erkennen dat de problematiek rondom woningbouw op dit moment een grote maatschappelijke impact heeft. Dat de huidige hoge woningprijzen van de bestaande woningmarkt niet bereikbaar zijn voor veel van onze inwoners en dat er een gat ligt tussen de sociale woningbouw en de gemiddelde woningprijzen, waardoor er geen doorstroming op gang komt. Om dit gat te dichten is aanvullend beleid nodig. De druk op sociale woningen blijft hoog door de doordecentralisatie van de zorg, de arbeidsmigranten en statushouders, maar er moet ook aandacht komen voor differentiatie in de woningmarkt en daarmee de samenstelling in de woningbouwprogramma's.

Ook hebben we aangegeven dat we het noodzakelijk achten dat we de cijfers waarmee we tot op heden gewerkt hebben, moeten herijken. Ter illustratie:

In de Kempische visie op wonen die we hebben vastgesteld in maart 2019 hebben we opgenomen dat we 460 woningen gingen bouwen in de periode 2018-2028. Dat waren een 46 woningen per jaar. In totaal hebben we opgeleverd in de eerste drie jaar daarvan:

2018: 179
2019: 108
2020: 105
2021: 1e kwartaal 20 woningen
2021: 2^{e} kwartaal nog niet bekend.

In totaal hebben we dus al 412 woningen opgeleverd van de 460 woningen waar we destijds van uit gingen.

In het najaar van 2020 is er een nieuwe provinciale prognose afgegeven.

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Eersel	8.400	8.450	8.500	8.560	8.620	8.680	8.735	8.785	8.830	8.875	8.920
		2031	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**
Eersel		8.950	8.975	9.000	9.025	9.045	9.005	8.970	8.940	8.910	8.880

Tot 2031 mogen we 8950-8507 (8507 komt uit onze eigen cijfers op dit moment na verwerking van de aantallen gebouwde woningen in de afgelopen 3 jaar) = 443 woningen bouwen. Wanneer we dit afzetten tegen het gemiddelde van 130 woningen in de afgelopen 3 jaar, dan zijn we over een

kleine 4 jaar klaar. Let ook op de cijfers: tot 2035 groeit de vraag naar woningen, daarna neemt deze af. In totaal moeten we tot de afname van de vraag start nog 538 woningen bouwen.

In 2021 heeft de gemeente Eersel de ambitie uitgesproken om de komende 10 jaar maar liefst 1000 woningen te bouwen.

Wat gaan we doen?
Zoals hierboven aangegeven is in maart 2019 de Kempische visie op wonen vastgesteld. Daarin werden vijf speerpunten geformuleerd. Het eerste speerpunt was het versnellen van de woningbouwproductie en daarmee samenhangend het behoud van betaalbaar wonen. Om uitvoering te geven aan deze beide speerpunten zijn we enerzijds gestart met het project cyclisch bouwen. En daarnaast hebben we beleid opgesteld voor het behoud van betaalbaar wonen in de vorm van de nota Impuls Sociale Woningbouw en het vereveningsfonds (vastgesteld op 26 november 2019). Hiermee wilde Eersel haar aandeel aan goedkope(re) huizen vergroten. En daarmee kon de gemeente Eersel voldoen aan de Kempische woonvisie (voor de jaren 2019-2023), waarin is opgenomen dat minimaal 40 procent van de totale woningbouwopgave in Eersel moet worden gerealiseerd in het sociale segment.

De doorlooptijd van woningbouwplannen betreft tussen de twee en drie jaar en resultaten zijn daarom niet direct zichtbaar. De ‘grotere’ plannen die opgestart zijn nadat het beleid is vastgesteld in 2019 zoals Duizel-Noord, Koemeersdijk, Rosheuvel kennen allemaal 40% sociale woningbouw. Door het stellen van een harde eis aan het aandeel sociale woningbouw werd het mogelijk om tot deze concrete afspraken te komen. Toch is gebleken dat er ook een nadelige component zit aan de norm van 40% sociale woningbouw: de differentiatie in het woningbouwprogramma is beperkt en een heel segment wordt overgeslagen. Er is sprake van ofwel goedkope woningen (<200.000 VON) of dure woningen die snel boven de 360.000 euro uit komen.

De woningvoorraad (koop) van de gemeente Eersel bestaat globaal gezien voor 40% uit vrijstaande/geschakelde woningen en daarnaast voor een ongeveer 25% uit rijtjeswoningen en voor 25% uit 2-onder 1 kap woningen. Ongeveer 10% valt onder de noemer overig, waaronder bijvoorbeeld o.a. gestapeld*. De marktprijzen van deze woningen liggen inmiddels zodanig hoog dat er vrijwel geen enkele woning meer onder de 300.000 beschikbaar is voor de koopmarkt. De gemiddelde WOZ-waarden binnen onze gemeente ligt tussen de 343.000 en 405.000. Waarbij Steensel de laagste gemiddelde WOZ-waarde heeft met 343.000 en Knegsel de hoogste gemiddelde WOZ-waarde met 405.000 euro. Voor de overige kernen gelden gemiddelde WOZ-waarden van 398.000 (Duizel), 350.000 (Eersel), 390.000 (Vessem) en 356.000 (Wintelre).

Als gemeente hebben we maar zeer beperkte sturingsmechanismen als het gaat om de woningmarkt. Het is niet mogelijk om bij een particuliere ontwikkelaar op te leggen welke vrije sector woningen er gebouwd moeten worden (hiermee bedoelen we alle koopwoningen boven de 200.000 VON) op basis van typologie. Er kunnen alleen harde afspraken gemaakt worden over woningen in de sociale huur- en koopsector en in de sector m.b.t. middenhuur. Bij particuliere initiatieven kunnen wij de middeldure koop daarentegen niet vastleggen.

Als gemeente streven we naar een gedifferentieerde en evenwichtige opbouw van onze woningvoorraad. Deze differentiatie realiseren we echter niet door aan de voorkant zelf een differentiatie aan te brengen in prijsklassen van woningen, want dat is zoals hierboven al aangegeven geen sturingsmechanisme van de gemeente en dus niet mogelijk af te dwingen.
Om deze differentiatie wel te kunnen realiseren is het belangrijk te weten hoe onze gewenste woningvoorraad er uit moet zien voor de toekomst. Wanneer we dat weten kunnen we op een andere manier sturing geven aan woningbouw in de gemeente door bijvoorbeeld eisen te stellen aan de maximale omvang van een woning en dit vast leggen in het bestemmingsplan. De wens vanuit de gemeenteraad is een passende woningvoorraad met daarbij aandacht voor de woningzoekende doelgroepen jongvolwassen, starters, senioren en één persoon huishoudens. De vraag blijft dan wat is passend? Qua omvang maar ook qua betaalbaarheid.

Om te komen tot aanvullend of ander beleid staan nog vragen open, die onderzocht dienen te worden. Deze vragen zijn reeds voorgelegd aan Companen, echter gedurende het proces kan het zo zijn dat er nog vragen bij komen.

- Wat is de gewenste woningvoorraad voor de toekomst?
- Welke type woning en welk woonoppervlak is realiseerbaar tegen welke prijs? Oftewel kunnen we de bouwkosten van verschillende woonvormen in kaart brengen zodat we een duidelijk beeld hebben wat we kunnen verwachten qua haalbaarheid versus wenselijkheid?
- Leidt het vasthouden aan de traditionele manier van bouwen, waarbij grondgebonden woningen het uitgangspunt zijn, tot een kwaliteitsverarming van de woningvoorraad?
- Hoe blijft een woning beschikbaar voor de onderkant van de markt?
- Welke regelingen kunnen we als gemeente inzetten om hiervoor te zorgen? Bieden een nieuwe vorm van een koopgarantregeling of de invoer van een erfpachtconstructie een oplossing voor deze problematiek?
- Kan het zo zijn dat door het vastleggen van differentiaties de bereidheid van ontwikkelaars onder druk komt te staan?
- Als we onszelf zo vast leggen, is het dan überhaupt nog wel haalbaar voor ons om de grex rendabel te houden?
- Moeten we onderscheid gaan aanbrengen in eigen gronden en gronden van derden?
- En is het eerlijk om aan een transformatielocatie dezelfde eisen te stellen dan aan een nieuwbouwlocatie, met de wetenschap dat transformeren duurder is dan uitbreiden?
- Hoe is het gesteld met haalbaarheid van plannen als de winst vooral zit in het dure segment en dit segment nog maar vertegenwoordigd wordt door een heel beperkt percentage?

Daarnaast willen we een volledige evaluatie van de werking van het vereveningsfonds uitvoeren. In totaal zit op dit moment een bedrag van € 16.000,-- in het vereveningsfonds. Wel weten we al dat er nog tussen de 150.000 en 200.000 euro aan bijdrages moeten binnen komen. Dit betreft voornamelijk initiatieven voor toevoeging van één extra woning. Een overzicht van deze initiatieven is beschikbaar, maar is vanwege privacygevoelige informatie (adressen) niet opgenomen in deze raadsinformatiebrief.

Planning
Na een verdiepingsgesprek met Companen, weten we wat zij hierin voor ons kunnen betekenen, hebben we een tijdspad en weten we wat de kosten zijn.

Op basis daarvan kunnen we een raadsvoorstel opstellen dat op 28 september in de raad komt met betrekking tot het plan van aanpak, de benodigde financiële middelen en de planning.

We streven ernaar om in kwartaal 4 van 2021 aanvullend beleid op te leveren en voor te leggen ter besluitvorming.

*bron: https://www.rdcdekempen.nl/rdc/duurzaam_wm/