

ACTIEPLAN WONINGBOUW
WONINGBOUWOFFENSIEF MEIERIJSTAD

MEIERIJSTAD

INHOUD

Voorwoord 3

Inleiding - Actieplan woningbouw 4

1. Woningbouwprogrammering 5

1.1 Planning 7

1.2 Programma 13

1.3 Woningbouwplannen in de kernen 14

1.4 Addendum woonvisie 2018. 17

2. Instrumenten voor de uitvoering van het actieplan. 18

2.1 Inzet grondbeleid. 19

2.2 Aanscherpen traject bouwaanvragen 20

2.3 Capaciteit 21



VOORWOORD

Er is in onze gemeente grote behoefte aan woningen. In 2018 is daarom met veel zorg de woonvisie voor Meierijstad opgesteld. Daarbij heeft een uitgebreid traject plaatsgevonden om de inbreng vanuit verschillende partners en woningzoekenden mee te nemen. In grote lijnen gelden de uitgangspunten en doelstellingen uit de toen geformuleerde woonvisie nog steeds.

Er is na 2018 echter ook een aantal zaken veranderd en daarom doen we in dit actieplan op een aantal punten voorstellen om wijzigingen in de woonvisie aan te brengen. De wijzigingen die we aanbrengen in de uitgangspunten van de woonvisie markeren we duidelijk. Ze vormen als het ware een addendum op de woonvisie 2018. We kiezen dus niet voor een nieuwe visie maar focussen nadrukkelijk op de bouwopgave.

De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave die we hebben aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in onze gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Dit actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe we om willen gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor onze gemeente en hoe we dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

Om onze regie op de woningmarkt te verbeteren gaan we een aantal instrumenten inzetten. Die geven ons meer grip op de snelheid van de woningbouw en op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. We gaan met deze instrumenten aan de slag en we blijven de werking ervan goed monitoren. Zo kunnen we zien of de maatregelen het beoogde effect hebben of dat er nog behoefte is aan verdere maatregelen.

Rik Compagne,
Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Meierijstad

INLEIDING - ACTIEPLAN WONINGBOUW

Wonen is voor iedereen een noodzakelijke basis in zijn of haar leven. Helaas is het vinden van een passende en betaalbare woning voor veel mensen een steeds lastigere opgave geworden. Er zijn veel actieve woningzoekers in onze gemeente en door de schaarste in het woningaanbod blijven prijzen stijgen en zijn er wachtlijsten voor huurwoningen. De urgentie om meer woningen te bouwen is hoog. Te veel mensen ervaren het dagelijks. Dat geldt niet alleen in onze gemeente maar inmiddels in vrijwel heel Nederland. Er ligt dan ook een flinke opgave om ervoor te blijven zorgen dat iedereen goed kan wonen. In februari van dit jaar presenteerden 34 organisaties, waaronder NEPROM, Aedes, IPO en de VNG, hun plannen in de Actieagenda Wonen, waar het bijbouwen van veel nieuwe woningen een belangrijk onderwerp in is. De Actieagenda Wonen is bedoeld om de uitdagingen aan te pakken voor een goed functionerende woningmarkt. Die uitdagingen willen wij ook voor onze gemeente aanpakken. Daarom presenteren wij ons eigen Actieplan woningbouw.

Doel en reikwijdte actieplan
Dit plan 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. We realiseren ons dat we daarmee zeker nog niet voor alle uitdagingen op de woningmarkt een oplossing bieden. Separaat aan dit actieplan zullen we aanvullende punten oppakken waarbij we een volgende stap zullen zetten in het verbeteren van onze woningmarkt. Denk daarbij aan de betaalbaarheid en de typologieën en de kwalitatieve verdeling van woningen.

Dit plan is geen nieuwe woonvisie. Die is in 2018 al geformuleerd. Wel wordt hier beschreven welke uitgangspunten uit de woonvisie 2018 aanpassing behoeven om zo de doelen uit dit actieplan te realiseren.[1]

Relatie met huidige werkwijze
De aantallen die in dit actieplan staan vermeld zijn dynamisch en niet in beton gegoten. Ze dienen als richtlijn voor de bouwprogrammering[2]. We benadrukken dat we de werkwijze continueren die we in 2020 zijn ingeslagen met het Plan van Aanpak Woningbouwregie door te handelen met meer flexibiliteit en met meer aandacht voor de bandbreedtes rondom de woningbouwaantallen in zowel de bouwplannen als inde verdeling ervan over kernen.

Leeswijzer
In hoofdstuk een komen de nieuwe provinciale prognoses aan bod en de actiepunten die nodig zijn voor de versnelling van de woningbouw. Hoofdstuk twee gaat in op mogelijke instrumenten die hierbij ingezet kunnen worden.

1 Woningbouw is onderdeel van integraal ontwikkelbeleid. In een toekomstvisie of omgevingsvisie wordt dit integraal ontwikkelbeleid vorm gegeven. In de gebiedsontwikkelingen van onze gemeente, waar de woningbouw een plek moet krijgen, wordt de integrale afweging verder getoetst en uitgewerkt.

2 Woningbouwaantallen wekken de indruk dat we een harde meerjarige planning hebben maar we benadrukken dat dat niet het geval is. De plannen bevinden zich in diverse stadia van hardheid. Dat betekent dat er ook bouwplannen niet door zullen gaan, dat er andere plannen bij kunnen komen en dat plannen nog kunnen wijzigen voor ze gerealiseerd worden. Toch hebben we een meerjarige planning nodig. Woningbouwtrajecten kennen immers een lange doorlooptijd. Gronden moeten in bezit komen van een partij die er woningen op wil realiseren. Stedenbouwkundige plannen dienen ontwikkeld en afgestemd te worden en bestemmingen van een gebied moeten soms gewijzigd zodat er woningbouw mogelijk wordt. Dit alles kan jaren duren. Daarna moet het gebied bouwrijp worden gemaakt en moeten de woningen worden gebouwd. Ook dit kan een paar jaar duren. Daarom plannen we jaren vooruit, zodat we op tijd voorbereidingen kunnen treffen om plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd te zien en zodat we kunnen anticiperen op wijzigingen in de ramingen van de plannen.



1. WONINGBOUWPROGRAMMERING

Het bouwen van woningen is geen zelfstandige opgave. We staan voor een integrale benadering van de diverse ambities en uitdagingen die we als gemeente hebben en we hebben oog voor allerlei andere opgaven waar we als gemeente voor staan. Bouwplannen moeten niet alleen een antwoord zijn op de grote vraag naar woningen die er nu is maar ze moeten ook zorgen voor een duurzame kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Onze gemeente groeit en ontwikkelt zich als een geheel. Naast de noodzakelijke planning van de te realiseren woningbouw is er ook behoefte aan de formulering en uitvoering van een commercieel, bedrijfsmatig en maatschappelijk bouwprogramma. En daarnaast moet ook goed gekeken worden naar de daarbij noodzakelijke extra aanpassingen zoals de aanleg van de verkeersinfrastructuur en groenstructuren, het verbeteren van het openbaar vervoer en de realisatie van diverse maatschappelijke voorzieningen voor onderwijs (IHP), sport, zorg, cultuur en vrije tijd. Bij het ontwerp en de realisatie van nieuwe gebieden is het zaak om deze opgave integraal te benaderen.

In dit actieplan richten we ons op de woningbouwprogrammering. Toevoeging van woningen kan door permanente en tijdelijke nieuwbouw en door oplossingen in bestaande bebouwing.

Nieuwbouw
De nieuwbouw voor binnenstedelijke permanente woningen betreft voornamelijk de harde en zachte plannen in de bestaande bouwplannen. De actie is hier vooral gericht op continue doorbouwen en doorstroming houden in de plannen. We willen daarbij het huidige gemiddelde van zo'n 400 woningen per jaar handhaven voor de komende jaren en bevorderen dat dit aantal in elk geval wordt gehaald. Ons doel is verder om dit voor zeker vijf jaar uit te breiden tot minimaal 600 woningen per jaar.

Om deze versnellingsdoelstelling mogelijk te maken, wordt in dit actieplan de focus gelegd op nieuwbouw door middel van uitbreidingslocaties (instrument 1). Daarnaast wordt gekeken naar sturingsmogelijkheden bij nieuwbouw door huidige knelpunten in het traject van bouwaanvragen weg te nemen (instrument 2).

Bestaande bouw
Via transformatie van bestaande gebouwen voegen we woningen toe. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het omzetten van leegstand winkelvastgoed, transformaties in het landelijk gebied en andere functiewijzigingen van bestaande gebouwen. We stimuleren bovendien woningsplitsing maar we verwachten dat de aantallen die daarmee gerealiseerd kunnen worden marginaal zijn. Bij de versnellingsacties, zie 1.1.4 onder de derde versnelling, zien we hier 400 woningen opgenomen, die we bovenop de reeds lopende transformaties oppakken.

Flexibele schil

Met een flexibele schil kunnen we snel inspelen op actuele vraagstukken en bijdragen aan een duurzamer ruimtegebruik, waardevaster vastgoed en innovatie op de woningmarkt. De flexibele schil zal bestaan uit flexibele woningen op een tijdelijke locatie, die tijdelijke locatie kan zowel grond als (bestaand) vastgoed betreffen. Flexwonen is een tijdelijke oplossing voor de acute druk op een overspannen woningmarkt. Flexwoningbouw gaat dus niet ten koste van de reguliere woningbouwopgave. De flexwoningen dragen tijdelijk bij aan een hoger saldo woningen om de hoge urgentie (deels) op te vangen. Flexwoningen zijn sneller te realiseren dan permanente woningen waardoor zij het actuele gat tussen vraag en aanbod tijdelijk en slechts voor een gedeelte overbruggen. De woningen worden ook weer onttrokken aan de voorraad en gaan daardoor niet ten koste van de reguliere opgave.

De ontwikkelambitie tot 2024 bedraagt circa 250[3] flexwoningen. Dit is gebaseerd op de behoefte aan flexwonen verbonden aan de versnellingsopgave[4]. De ontwikkelambitie gaat over het aantal wooneenheden dat wordt toegevoegd, dus niet over het aantal flexibele huurcontracten dat wordt afgesloten. Met de corporaties is afgesproken dat daarvan circa 87 flexwoningen in 2021 worden gerealiseerd. Naast de actuele locaties (in Erp en Schijndel), staan er nog geen andere locaties vast voor flexwonen en is nog onduidelijk of deze op inbreiding- of uitbreidingslocaties zullen komen. Mogelijk biedt de gebiedsontwikkeling bij Veghels buiten NO kansen voor flexwonen. Vanwege de mate van onzekerheid over de vestigingstermijn(en) is flexwonen niet voor iedereen geschikt. Met name mensen die snel woonruimte nodig hebben, staan open voor flexwonen. Zij hebben vaak onvoldoende wachttijd of vermogen opgebouwd om op de huidige woningmarkt terecht te kunnen zoals starters op de woningmarkt, expats, stadsvernieuwingsurgenten, statushouders of andere mensen die snel een woning nodig hebben. Na realisatie van projecten monitoren we de belangstelling, onderzoeken we de vraag en passen we de bandbreedte desgewenst aan. Dat kan ook naar aanleiding van het aantal initiatieven voor flexwonen en de voortgang van reguliere woningbouw .

3 Gebaseerd op het woonwensenonderzoek Meierijstad 2019: Circa 35% (280) van de circa 800 spoedzoekers onder starters en doorstromers zou een tijdelijke woning accepteren (arbeidsmigranten zijn hier niet in meegenomen).
4 De totale behoefte aan flexwonen is breder. Voor diverse specifiekere vormen van flexwonen is vanwege de andere context bij die doelgroepen apart beleid opgesteld waarin ook de opgave voor die doelgroep is geduid. Het gaat hier om: flexwonen voor short stay arbeidsmigranten, flexwonen in relatie tot (pré)-mantelzorg (in voorbereiding) en maatschappelijke vraag naar nieuwe innovatieve flexibele woonvormen, te denken aan tiny houses (in voorbereiding).

We reserveren werkbudget om flexwonen-projecten op te starten door (deels) te voorzien in nutsvoorzieningen en te ondersteunen bij een aanvraag van subsidiegelden bij onrendabele toppen[5] . We werken een handelingskader uit dat in het traject van bouwaanvragen (zie 2.2) wordt toegepast en zo bijdraagt aan duidelijkheid richting initiatiefnemers over de door de gemeente gewenste plannen.

1.1 PLANNING

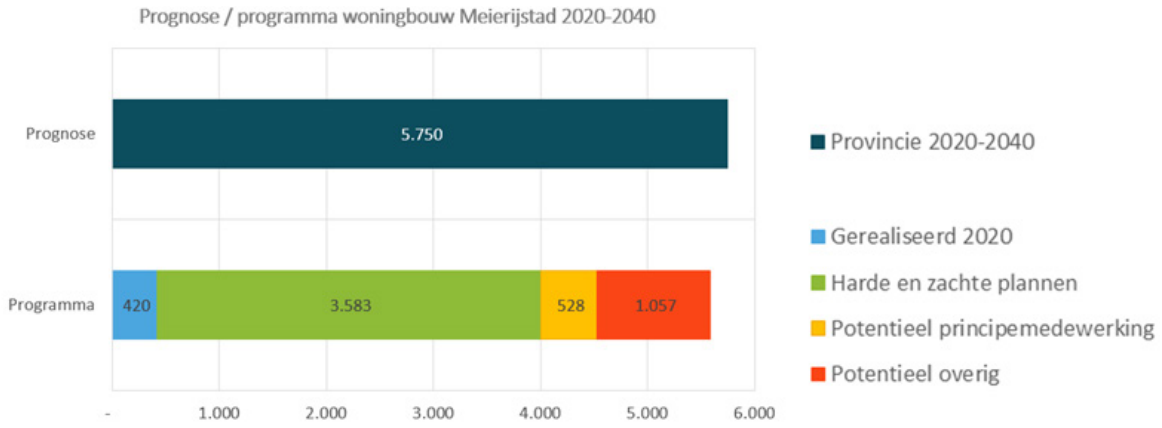
In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Daarvan waren er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. Hierdoor resteerden nog een kleine 3.000 woningen voor de jaren 2020 tot 2028. In dit actieplan baseren we ons op de provinciale prognoses die voor de periode 2020-2040 uitgaan van 5.750 benodigde extra woningen voor de gemeente Meierijstad. Deze prognoses gaan er bovendien van uit dat na 2040 nog meer woningen in onze gemeente nodig zijn. Dit wordt veroorzaakt door een toename van het aantal inwoners en door maatschappelijke veranderingen. Huishoudens worden bijvoorbeeld gemiddeld steeds kleiner. De provinciale prognoses houden ook rekening met de extra woningen die nodig zijn voor de huisvesting van long-stay arbeidsmigranten. Voorlopig komt er dus nog geen einde aan de groei van onze woningbehoefte.

De prognose van de provincie geeft alleen inzicht in het totaal aantal voor onze gemeente benodigde woningen. Er wordt dus geen verdere verdeling gegeven in typen, prijssegmenten of kernen. Wel wordt er een indicatie gegeven van de ontwikkelingen op het gebied van wonen in verband met zorg en welzijn. Samenhangend met de toenemende vergrijzing liggen met name hier forse opgaven. De provincie geeft aan dat voorzien moet worden in een breed palet aan woonvormen om zo in te spelen op de woonwensen van ouderen. Een belangrijk deel van de opgave aan de gemeenten bestaat uit het daartoe aanpassen van de bestaande woningvoorraad. In een nog op te stellen kadernota wonen en zorg werken we dit verder concreet uit.

Voor de planning van de woningbouwplannen hanteerden we in de woonvisie 2018 het uitgangspunt dat we tot niet meer dan 70% harde en zachte plancapaciteit wilden gaan en dat we de resterende 30% reserveerden voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling moesten geven aan een specifieke woningbehoefte (denk bijvoorbeeld aan herstructurering, herbestemming, inbreiding en aandacht voor bijzondere doelgroepen.). Dit werd als basis genomen voor zowel Meierijstad als geheel, als voor de 13 kernen afzonderlijk. Dit uitgangspunt is nu niet langer hanteerbaar. Om een continu volume te krijgen in het aantal woningen per jaar zal voor langere tijd vooruit gepland moeten worden. Een te grote reservering in het programma vergroot de kans dat er stagnaties optreden in het bouwvolume door uitval in beoogde bouwplannen. Om deze uitval op te kunnen vangen willen we uitgaan van een volume in bouwplannen dat op minimaal 125% ligt van de prognose die we als uitgangspunt nemen, zijnde de 5.750 woningen in de periode 2020-2040.

5 De onrendabele top maakt duidelijk dat de investering niet wordt terugverdiend.

We focussen met dit actieplan op versnelling. We willen zorgen dat het voor woningzoekenden gemakkelijker wordt om een geschikte woning in onze gemeente te vinden. We hebben daarvoor een uitwerking gemaakt: van de provinciale prognoses naar de concrete actiepunten voor bouwplannen in Meierijstad. In de onderstaande grafiek is inzichtelijk gemaakt hoe de provinciale prognose zich verhoudt tot de actuele woningbouwprogrammering (medio april 2021).



1.1.1 Prognose:

De bovenste staaf in de grafiek laat de provinciale prognose zien voor de woningbouwbehoefte in onze gemeente in de periode 2020-2040. Het gaat om 5.750 woningen. Deze prognose zal naar verwachting de komende jaren iedere drie tot vier jaar bijgesteld worden. We blijven dit goed volgen, zodat we tijdig kunnen anticiperen en bijsturen. Zodra nieuwe woningbouwprognoses bekend zijn, beoordelen we of de versnelling voldoende is en of er verlengd of anderszins bijgesteld moet worden.

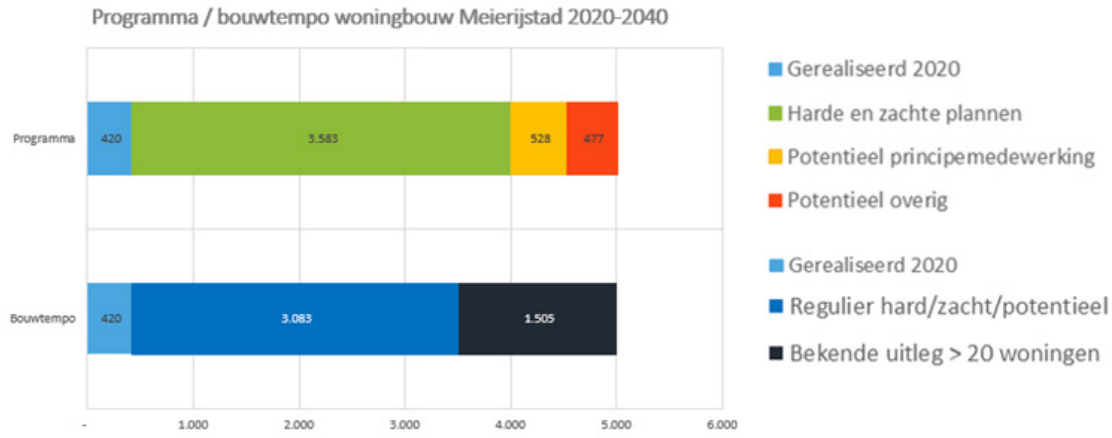
1.1.2 Programma:

De tweede staaf toont de huidige bouwplannen (medio april 2021), variërend van deels gerealiseerd tot verwachte bouwplannen. De verwachte bouwplannen variëren in hardheid van hard tot potentieel[6]. Genoemd zijn:

- 420 woningen die in 2020 al gerealiseerd zijn.
- 3.583 woningen in harde en zachte plannen.
- 528 woningen waarvoor principemedewerking verleend is.
- 1.057 woningen die potentieel op korte termijn in ontwikkeling te brengen zijn of waarvan de planvoorbereidingen starten

6 Hard = planologische maatregel is vastgesteld of onherroepelijk.
Zacht = planologische maatregel is in voorbereiding of procedure (voorontwerp, ontwerp)
Potentieel principemedewerking = collegebesluit principemedewerking
Potentieel korte termijn = inschatting gebieds- en woningbouwregisseur dat dit plan op korte termijn gaat spelen, grondpositie gemeente of toezegging bestuurlijk

In de onderstaande grafieken is een onderverdeling in de huidige bouwplannen (medio april 2021) gemaakt in kleinere, met name inbreidingslocaties en bouwplannen van meer dan 20 woningen in bestaande uitlegplannen.



De aandacht die we geven aan inbreidingsplannen blijft onverminderd groot. Met de inbreidingsplannen blijven we tevens gericht op het verbeteren van ruimtelijke knelpunten. Met name ook de transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing en woonwijken zien we daarbij als belangrijk thema. We realiseren ons dat de inbreidingsplannen gezien hun aard (veel plannen, kleine(re) aantallen woningen, complexe opgaven) minder geschikt zijn om de beoogde versnelling in de woningbouw waar te maken. Bovendien is de omvang van de woonbehoefte dusdanig groot dat dit bij alleen inbreiding steeds vaker gaat knellen met onze kwalitatieve uitgangspunten, zoals voldoende groen, voorzieningen, parkeernormen en bouwhoogtes. We gaan daarom de inzet op anders en beter bouwen van nieuwe woongebieden vergroten om daar waar de bouw van woningen niet samen gaat met de kwalitatieve uitgangspunten tot structurele oplossingen te komen. Tegelijkertijd zullen we moeten blijven beoordelen of de kwalitatieve uitgangspunten aanpassing behoeven. Dat doen we bij de beoordeling van de plannen. In paragraaf 2.2 komen we hierop terug.

Daarmee maken we ook op de langere termijn nog woningbouw in inbreidingsplannen mogelijk. Om al op kortere termijn tot een aanzienlijke verhoging van het jaarlijks bouwtempo te komen, zullen we naast de inbreidingsplannen echter ook meer uitbreidingsplannen nodig hebben.

1.1.3 Bouwtempo:

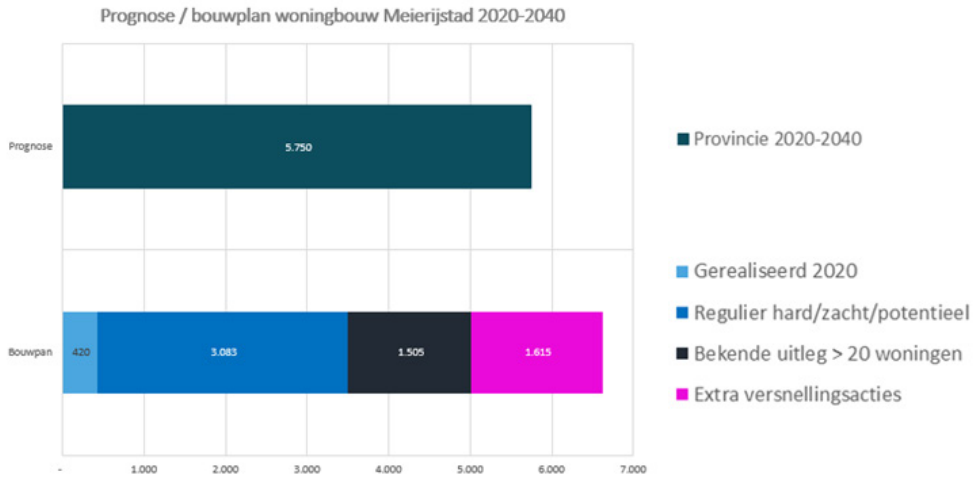
De verwachte bouwplannen variëren niet alleen in hardheid, maar ook in de fasering van de plannen en in het mogelijke bouwtempo. In de staaf "bouwtempo" hebben we het programma uit de programma-staaf onderverdeeld in de categorieën gerealiseerd 2020 (420), kleinere, reguliere plannen die we ook nu voornamelijk ontwikkelen en die met name inbreiding zijn (2.983) en de bouwplannen waarvan we verwachten dat die een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave (2.185). Deze laatste groep betreft bouwplannen van meer dan 20 woningen in bestaande uitlegplannen die we in kunnen zetten voor de versnellingsopgave. De plannen spelen in verschillende kernen met als zwaartepunt Veghel (Veghels Buiten NO), Schijndel en Erp.

We verwachten dat de kleinere, reguliere plannen in een zelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moeten we het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar kunnen blijven realiseren. Daar blijven we op sturen en dat betekent ook dat we, nog nadrukkelijker dan voorheen, bouwplannen die maar niet tot definitief plan en/of ontwikkeling willen komen actiever gaan benaderen. Zo gaan we strak sturen op handhaving van de 1-jaars termijn voor principemedewerking (zie ook later instrument "aanscherpen traject bouwaanvragen"). Ook andere middelen die we hebben, zoals actief grondpositie in-/overnemen, zullen we per plan in overweging nemen en bij urgente situaties niet schuwen. Dit vraagt om maatwerk per locatie/ontwikkeling. De uitwerking daarvan is dan ook geen onderdeel van dit plan, maar de organisatie van dit maatwerk regelen we wel. De aansturing daarvan beleggen we bij het projectteam bouwoffensief. In paragraaf 2.3 komen we hierop terug.

Daarnaast zullen de uitbreidingsplannen gefaseerd in ontwikkeling worden gebracht. Dat zullen zowel de bestaande uitbreidingsplannen zijn als de plannen die hierna nog worden genoemd in de extra versnellingsacties. Met deze plannen willen we de extra 200 nieuwe woningen per jaar gaan realiseren die minimaal benodigd zijn om de 600 per jaar te halen. We gaan daarom actief inzetten op de ontwikkeling van deze locaties aangezien we hier de versnelling van de woningbouw willen realiseren. De nieuwe uitlegplannen (zie paragraaf 1.1.4) zullen nog niet op heel korte termijn voor deze extra woningen zorgen, gezien de lange aan- en doorlooptijden ervan. Om toch per direct hogere aantallen woningen per jaar te realiseren, zetten we daarom heel actief in op de uitbreidingsplannen die nu al in de programmering zijn opgenomen. Daarbij kunnen vooral de locaties die we als gemeente zelf in bezit hebben voor de benodigde versnelling op korte termijn zorgen en we ook gebruik maken van de versnellingsmogelijkheid door tijdelijke woningen te realiseren. Om de woningbouw naar de minimaal benodigde 600 per jaar te krijgen zijn een aantal aanpassingen nodig in de uitgangspunten die we tot nu hanteerden. Deze benoemen we onder het kopje addendum woonvisie.

1.1.4 Bouwplan - versnellingsacties :

De bestaande uitbreidingsplannen gaan we nog aanvullen met extra versnellingsacties. In onderstaande grafiek laten we de onderverdeling in de huidige bouwplannen uit de voorgaande staaf "bouwtempo" zien aangevuld met de drie extra versnellingsacties die we op willen zetten. Dit totale bouwplan zetten we af tegen de provinciale prognose.



In deze versnellingsacties zoeken we voor 1.645 woningen naar bouwmogelijkheden, waarbij we een realisatie binnen 10 jaar nastreven. Deze woningen zullen grotendeels in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode worden gepland, maar we hebben ook nog extra woningen gereserveerd voor een aantal kleinere kernen die nog een extra stimulans bovenop de huidige bouwplannen konden gebruiken. Dit zijn de kernen Nijnsel en Eerde. Samen met de bouwplannen uit de bestaande uitbreidingsplannen kunnen we hierdoor het versnellingsdoel van minimaal 200 woningen jaarlijks halen. De 1.645 woningen uit deze versnellingsacties zijn:

- Eerste versnelling via actieve grondpolitiek: 550 woningen in Sint-Oedenrode en 30 woningen in Eerde.
- Tweede versnelling via actieve grondpolitiek / proactieve houding: 630 woningen in Schijndel (actief grondbeleid) en 35 in Nijnsel (proactief faciliteren van private ontwikkelingen).
- Derde versnelling via faciliterende grondpolitiek: 100 woningen in het buitengebied en 300 woningen via de transformatieopgave in Veghel.

In paragraaf 1.3 "Woningbouwplannen in de kernen" hebben we in beeld gebracht hoe de verdeling van de woningen over de kernen indicatief uit komt te zien.

Met deze 1.645 woningen uit de extra versnellingsacties, bovenop de 2.185 woningen uit de bestaande uitbreidingslocaties, streven we naar een duurzaam gelijkmatig hoger bouwtempo van minimaal 600 woningen per jaar voor de minimaal komende acht tot tien jaar. Daarmee gaan we de wachtlijsten korter maken, de grote druk op de midden-huurwoningen en de koopmarkt verminderen en bouwen voor doelgroepen die nu weinig mogelijkheden hebben. Door het verhogen van het bouwtempo verwachten we ook de aantallen waar volgens de prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; niet pas in 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. We gaan dus niet in latere jaren vertragen omdat we in de eerste jaren versnellen. Uiteraard blijven we de komende jaren zowel de realisatie van de woningbouw als de veranderingen in prognoses en marktsituaties goed monitoren, zodat we tijdig kunnen bijsturen als de situatie daarom vraagt.

Inclusief de 1.645 woningen uit de extra versnellingsacties komen we aan voldoende bouwplannen om ons doel van minimaal 125% bouwplannen ten opzichte van de prognoses te behalen. Daarmee hebben we enige speling om eventuele uitval van bouwplannen op te vangen, zodat we uiteindelijk toch minimaal de woningaantallen kunnen realiseren die volgens de prognoses nodig zijn. We benadrukken echter ook nog eens dat de hardheid van de plannen zeer varieert. Veel plannen zullen nog door het proces van voorbereiding tot bestemming begeleid moeten worden. Dat geldt zowel voor de plannen op onze eigen gronden als voor de plannen op gronden van derden. We blijven daarbij sturen op voldoende harde bouwprojecten die tot uitvoering moeten komen.

Samenvattend gaan we de hiernavolgende uitgangspunten hanteren om de versnelling te realiseren:

- We stellen ons ten doel om de volgende vijf tot zes jaar met onze samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018, waar van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar werd uitgegaan.
- We proberen de woningen waar volgens de prognoses behoefte aan is in minder tijd te realiseren; niet uiterlijk 2040, maar minimaal vijf jaar eerder.
- 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, waar van 70% van de plancapaciteit werd gegaan plus 30% flexibele ruimte.
- Inbreidingsplannen blijven belangrijk voor de kwaliteit van de kernen. We blijven onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen en we gaan actiever sturen op de realisatie van bouwplannen die nu al in de pijplijn zitten. Daarmee willen we minimaal 400 woningen per jaar blijven realiseren. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaan we ook met uitbreidingsplannen werken, waardoor we in staat moeten zijn nog minimaal 200 tot 300 woningen per jaar extra te realiseren. Daarbij kijken we zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden.

Het college besluit daarom om het uitgangspunt vast te stellen om het bouwtempo van woningen per jaar te verhogen door:

1. Het huidige gemiddelde van zo'n 400 woningen per jaar te blijven realiseren in reguliere inbreidingsplannen. Bouwplannen die onvoldoende vorderingen maken om tot definitief plan en/of ontwikkeling te komen, gaan we actiever benaderen waarbij we al onze beschikbare middelen open houden.

2. De versnelling met minimaal 200 tot 300 woningen per jaar te bereiken via:
   a. Voornamelijk uitbreidingsplannen die we zelf gaan ontwikkelen.
   b. Blijven sturen op transformatie van bestaande gebouwen en op realisatie van woning bouw in uitbreidingsplannen van derden.
   c. Voor kortere doorlooptijden van de woningbouwplannen te zorgen door meer met tijdelijke woningen te werken op locaties waar we de grond al in bezit hebben.

1.2 PROGRAMMA

1.2.1 Woningbouwcategorieën

We continueren in dit actieplan het huidige beleid uit de woonvisie (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020), met betrekking tot de woningbouwcategorieën. In de woonvisie zijn we uitgegaan van een verdeling in de woningbouwprogrammering voor Meierijstad in zijn totaliteit, zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Dit is dus, met uitzondering van de 25% sociale huur, geen eis per individueel bouwplan, maar een verdeling voor Meierijstad in zijn totaliteit. In het Plan van Aanpak Woningbouwregie uit 2020 hebben we bovendien al geregeld dat we flexibel met deze percentages omgaan. Ze dienen dus als richtlijn waarbij we zoveel mogelijk naar de lokale behoefte kijken voor de specifieke invulling.

In het Plan van Aanpak woningbouwregie uit 2020 hebben we ook afgesproken te werken met een flexibele benadering van de prijsklassen die gekoppeld zijn aan de verschillende woning-bouwprogramma's uit de woonvisie. We hebben toen een categorie "commerciële huur middelduur" toegevoegd en zijn met bandbreedtes gaan werken voor de prijscategorieën, waarbij we in woningbouwplannen een goede mix van woningen binnen die bandbreedtes verwachten. Samenvattend hanteren we indicatief woningbouwprogramma's via onderstaande verdelin

Categorie	Percentage	Bandbreedte prijsklassen (prijspeil 2021)
sociale huur	25%	€ 442 / € 633 / € 678 / liberalisatiegrens € 752
commerciële huur middelduur	15%	Tussen € 752- en € 975
commerciële huur duur		Vanaf € 975
goedkope koop	10%	Maximaal € 168.000 / € 189.000 / € 204.000 / € 230.000
middeldure koop	20%	Tussen € 230.000 en € 330.000
dure koop	20%	Vanaf € 330.000
variabel in te zetten.	10%	

In de tweede helft van 2021 onderzoeken we of de bovenstaande verdeling van het woningbouw-programma nog steeds een goede weerspiegeling is van de behoefte aan woningen. Daarbij onderzoeken we ook of we het programma niet meer op maat moeten maken naar verschillende kernen en/of wijken en/of type bouwlocaties binnen onze gemeente. We blijven in ieder geval sturen op de realisatie van starterswoningen, nieuwe woonvormen en zorggeschikte en levensloop-bestendige woningen voor ouderen. Daarmee stimuleren we ook de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.

Doelstellingen en uitgangspunten:

We kunnen zo het beste invulling geven aan de verschillende doelstellingen die we aan onze woningbouwplannen koppelen en die een voortzetting zijn van doelen en uitgangspunten uit de woonvisie 2018. Het gaat daarbij om het volgende:

- Bijdragen aan kwalitatieve en duurzame woonmilieus. Daarom ligt de kwalitatieve focus op toevoeging van:
    - Typen woningen die er nu nog onvoldoende zijn.
    - Typen woningen om gedifferentieerde wijken en doorstroming te faciliteren (Hierin zit ook herontwikkeling / transformatie / splitsing van bestaande voorraad om bestaande wijken beter in evenwicht te brengen).
- Verbeteren van de kwaliteit met nieuwbouw bij inbreiding om leefbare woonmilieus te hebben en houden, ook op langere termijn. Bij voorkeur combineren we dit met het oplossen van ruimtelijke knelpunten bij inbreiding.
- Verbeteren van de betaalbaarheid van wonen.
- De realisatie van voldoende sociale huurwoningen door in ieder bouwplan[7] te sturen op het minimumpercentage van 25% van de woningbouwplannen.
- Een evenwichtige verdeling van woningen per bouwplan in de verschillende prijssegmenten voor koop en huur, waarbij we tevens vasthouden aan de flexibele benadering van de prijs klassen die gekoppeld zijn aan de verschillende woningbouwprogramma's uit Plan van Aanpak Woningbouwregie uit 2020.

Eerder namen we in de woonvisie en herijkingsrapport (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) een aantal verschillende strategieën op waarmee regie gevoerd moest worden. De kern Veghel kende daarbij een afwijkende strategie dan de andere kernen aangezien in Veghel de strategieën prioriteren en herijken bepalend waren. Door de bijstellingen in de prognoses en de daaraan gekoppelde uitwerking voor de programmering en de planning blijken de huidige bouwplannen ook in Veghel mogelijk te zijn. Daardoor zijn de strategieën prioriteren en herijken voor Veghel niet meer noodzakelijk. Ze blijven wel nog mogelijk om een meer evenredige verdeling van de aantallen tussen de grotere kernen mogelijk te maken. Wel zullen we terughoudend moeten blijven om in Veghel, buiten de reeds voorziene bouwplannen, nog extra initiatieven toe te voegen zodat we niet alsnog in een overprogrammering terecht komen.

Aangezien we het huidig beleid voortzetten, is de onderverdeling in de woningbouwcategorieën geen onderdeel van het actieplan.

1.3 WONINGBOUWPLANNEN IN DE KERNEN

In de woonvisie 2018 is ervoor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen en om de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. In de basis blijven we deze principes volgen, maar we geven de programmering meer lucht door flexibeler te zijn en meer in te spelen op kansen en mogelijkheden. We doen dit als volgt:

- We handhaven het uitgangspunt dat in alle kernen gebouwd kan worden. De woningbouwplannen blijven verdeeld worden over de grotere kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode enerzijds, maar zeker ook over de kleinere kernen Boerdonk, Boskant, Eerde, Erp, Keldonk,

7 Van meer dan drie woningen

Mariaheide, Nijnsel, Olland, Wijbosch en Zijtaart. Onderstaande tabellen geven inzicht in de aantallen en koers per kern. In bijlage 1 van dit actieplan woningbouw staat dit nog eens per kern opgenomen. We hebben nu ook expliciet het buitengebied in de planning opgenomen om ruimte te bieden voor bouwplannen die we mogelijk willen maken om bijvoorbeeld het stoppen van een agrarisch bedrijf te faciliteren.

- Het aantal te bouwen woningen in iedere kern is minimaal gelijk aan het aantal woningen dat genoemd is in de woonvisie 2018. Boven deze aantallen gaan we flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en gaan we meer op gemeentelijk niveau sturen. Daarbij letten we op lokale mogelijkheden en kansen. In feite formaliseren we daarmee het uitgangspunt, dat ook al in de woonvisie was opgenomen, dat er een verevening tussen kernen kan plaatsvinden als blijkt dat er extra bouwmogelijkheden in een kern zijn. Zo voorkomen we een remmende werking als in een bepaalde kern het aantal bouwplannen achterblijft bij het evenredige gemiddelde.
- De huidige werkwijze van flexibeler werken en hanteren van bandbreedtes in woningbouw-programmeringen continueren we. In veel kernen leidde dit namelijk tot het haalbaar maken van gebiedsontwikkelingen. We sturen dus niet op een absoluut woningbouwaantal maar letten op lokale mogelijkheden en kansen.

Dit resulteert in de in de onderstaande tabel 1 opgenomen actuele inschatting van de woning-bouw-programmering per kern. Uit dit overzicht blijkt dat we op dit moment in vrijwel alle kernen meer woningen voorzien dan de aantallen die in de woonvisie 2018 waren opgenomen. We zullen dit monitoring overzicht jaarlijks actualiseren.

	Woning-behoefte 2018-2028	Realisatie 2018 t/m 2020	Restant tov woonvisie 2018	Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030	Potentieel - principe-medewerking	Potentieel - korte termijn	Extra versnellings-acties	Totaal plannen 2021 tm 2035	Totaal prognose 2021 tm 2040
Boerdonk	28	14	14	27		40	-	67	
Boskant	52	49	3	29		2	-	31	
Buitengebied		57	-57	60	14	35	100	209	
Eerde	49	29	20	24		20	30	74	
Erp	179	62	117	283	8	-	-	291	
Keldonk	40	11	29	25		39	-	64	
Mariaheide	49	79	-30	32		2	-	34	
Nijnsel	88	12	76	40		1	35	76	
Olland	37	4	33	4	39	24	-	67	
Schijndel	876	250	626	335	337	186	630	1.488	
Sint-Oedenrode	505	244	261	321	22	-	550	893	
Veghel	1.934	615	1.319	2.319	108	608	300	3.335	
Wijbosch	44	6	38	3		100	-	103	
Zijtaart	59	14	45	81		-	-	81	
Totaal	3.940	1.446	2.494	3.583	528	1.057	1.645	6.813	5.330
								128%	

Wanneer we deze bouwprognoses op een andere wijze bekijken, namelijk via de indeling van bouwplannen in reguliere kleinere plannen (voornamelijk inbreiding) en bouwplannen waarmee we extra willen versnellen, dan levert dat het volgend beeld op:

	Plannen in de kernen in hard, zacht en potentieel	Versnelling via bekende uitleg (> 20 woningen)	Extra versnellings acties	Locaties versnelling via bekende uitleg in hard, zacht en potentieel	Toelichting verdere koers
Boerdonk	27	40	-	Korstenhof II	Voldoende woningbouwlocaties in zachte plancapaciteit en potentieel (Korstenhof II). Kleine plannen, die een groot ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.
Boskant	31	-	-		Kleine plannen zijn welkom
Buitengebied	109	-	100		Faciliteren waar nodig om ambitie revitalisering buitengebied te realiseren.
Eerde	44	-	30		Harde en zachte plancapaciteit en potentiele locatie (herontwikkeling Petrus Paulusschool) omzetten naar realisatie. Daarnaast pakken we als gemeente actief de locatie Haakakker (15-30 woningen) op.
Erp	51	240	-	De Bolst	Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en een potentiele locatie. Kleine plannen, die een ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters, senioren of sociale huur, zijn te overwegen.
Keldonk	24	40	-		Huidige zachte plancapaciteit aanvullen door als gemeente zelf actief een uitleglocatie op te pakken. Kleine plannen, die een ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.
Mariaheide	14	20	-	Steenoven II fase 2	Voldoende woningbouwlocaties in de harde en zacht plancapaciteit. Kleine plannen, die een groot ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.
Nijnsel	5	36	35	Lieshoutseweg school	Zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie. Samen met initiatiefnemers van potentiele locaties zorgen dat plannen tot ontwikkeling komen. We zien ruimte voor het toevoegen van in totaal 60 tot 100 en in deze plannen zien we graag seniorenwoningen terug.
Olland	23	44	-	Herontwikkeling Roest / Pastoor Smitsstraat - Fase 1&2	Voldoende plannen in potentie. Gemeente neemt een proactieve rol om deze potentiele locaties in ontwikkeling te brengen. Kleine plannen, die een ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.
Schijndel	501	357	630	Hooghekke, Grote Braak (Plein 21)	Gemeente pakt Schijndel Noord actief op (600-650 woningen). Samen met Schijndel Noord zijn er voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie. Kleine plannen, die een ruimtelijke knelpunt oplossen, zijn te overwegen. We zien hier ruimte om nog maximaal 100 woningen toe te voegen.
Sint-Oedenrode	242	101	550	Zwembadweg	Gemeente pakt Sint-Oedenrode Noordoost actief op. Samen met Sint-Oedenrode Noordoost zijn er voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie. Kleine plannen, die een groot ruimtelijke knelpunt oplossen, en woningen toevoegen voor starters, senioren, goedkope koop, middeldure koop en middeldure huur, zijn te overwegen.
Veghel	1.852	1.183	300	Veghels Buiten NO, De Schelfelaar II	Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie. Voor de transformatieopgave is indicatief rekening gehouden met 300 woningen. Kleine plannen, die een groot ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren in goedkope koop en middeldure huur, zijn te overwegen.
Wijbosch	53	50	-	Laverhof	Samen met initiatiefnemer de locatie Laverhof proactief mee oppakken om te komen tot realisatie. Kleine plannen, die woningen toevoegen voor starters en senioren, afwegen.
Zijtaart	7	74	-	Zijtaart Zuid	Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie. Kleine plannen, die een ruimtelijke knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen. Hiervoor denken we in totaal aan 20 tot 40 woningen.
Totaal	2.983	2.185	1.645		
		6.813			

Tabel 2: Indicatief bouwprogramma voor alle kernen in bouwtempo-categorieën en locaties/ toelichting.

In de bijlage van dit actieplan is per kern nog een overzicht opgenomen waarin we bouwplannen laten zien en geven we de koers en de ontwikkelvolgorde aan.

1.4 ADDENDUM WOONVISIE 2018

In het addendum op de woonvisie 2018 worden onderstaande aanpassingen vastgesteld door de gemeenteraad:

- 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. Er komt dus geen vertraging in latere jaren 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 inbreidings-plannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaan we ook met uitbreidings-plannen 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. INSTRUMENTEN VOOR DE UITVOERING VAN HET ACTIEPLAN

Om de gestelde doelen voor de woningbouw te halen, hebben we naast de wijziging in de aanpak en de sturing van de woningbouwprogrammering instrumenten nodig om de regie op de woningmarkt te voeren. Al eerder hebben we in het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) redenen[8] genoemd waarom er dringend behoefte is aan duidelijke regie op de woningbouwproductie. De gewijzigde prognoses en de huidige situatie op de woningmarkt geven daarbij nog extra aanleiding om meer sturing vanuit de gemeente aan te brengen. De urgentie is groot aangezien het voor steeds meer inwoners almaar lastiger wordt om aan een goede, geschikte en vooral betaalbare woning te komen. We zien dat we meer moeten doen dan we nu al doen om de gestelde doelen te halen.

De ontwikkeling, invoering, evaluatie en actualisatie van de instrumenten tot regievoering van de woningproductie zal een continu proces zijn. We willen daarvoor werken met de instrumenten waarvan we verwachten dat ze de grootste impact hebben. We monitoren de werking ervan en we stellen ze bij wanneer dat nodig blijkt te zijn. Daarbij bekijken we ook welke instrumenten (tijdelijk) niet meer nodig zijn en welke nieuwe eventueel ontwikkeld moeten worden.

Met de gemeenteraad hebben we afgesproken om allereerst de volgende instrumenten verder uit te werken om zo de woningbouw te versnellen (+200 per jaar):

- Inzet grondbeleid
- Aanscherpen traject bouwaanvragen

In dit actieplan stellen we deze instrumenten ter besluitvorming voor.

8 In het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) werden de volgende redenen genoemd waarom verdere regie op de woningbouwproductie nodig is:
1. Kwantitatief en kwalitatief wordt per kern nog onvoldoende conform de woningbouwbehoefte uit de woonvisie gebouwd, terwijl de vraag naar goede en voldoende woningen groot is.
2. De huidige woningbouwplannen zijn vaak nog te eenzijdig in de programmering en zorgen niet voor verbetering in bouwen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waardoor de verschillende doelgroepen onvoldoende bediend worden.
3. Er wordt nog onvoldoende gekeken naar de mogelijkheden in de huidige bebouwing (leegstand, woningsplitsing) waarbij transformatie nodig is die concurrerend is met nieuwbouw.

2.1 INZET GRONDBELEID

Om woningen te kunnen bouwen zijn locaties nodig waar die woningen gerealiseerd kunnen worden. Het eigendom van geschikte locaties is dan ook een belangrijk element aangezien de wensen en ideeën van de eigenaar van de locatie afgestemd moeten worden op de mogelijkheden, maatschappelijke belangen en kwaliteitseisen van de gemeente.

We merken dat woningbouwprojecten op locaties die in eigendom van derden zijn vaak goed verlopen maar we merken ook dat ze vaak erg lang duren. Die langdurige trajecten worden veelal veroorzaakt doordat de (financiële) wensen van de eigenaar niet altijd overeenkomen met het maatschappelijk belang en met de doelen die wij als gemeente met de woningbouw hebben. Dat is bijvoorbeeld zo bij woningbouwprojecten waarbij we graag ook starterswoningen of zorgwoningen gerealiseerd zien.

Daar waar wij als gemeente zelf beschikken over de locatie waar woningen kunnen komen, kunnen we zelf bepalen welke typen woningen we voor de locatie beschikbaar stellen. Uiteraard geldt ook voor ons dat we daarbij een afweging moeten maken tussen het financieel belang en het maatschappelijk belang. Wij kunnen onze (publieke) middelen maar een keer uitgeven en wij willen die middelen zo doelmatig mogelijk inzetten. Wij hebben daarbij echter geen winstdoelstelling al kunnen we natuurlijk een positief financieel rendement op locaties goed gebruiken om te investeren in locaties die een negatieve grondexploitatie hebben.

Dit alles pleit ervoor om weer vaker als gemeente het eigendom van een locatie te verkrijgen om vanuit de rol van eigenaar sneller de gewenste woningbouw te realiseren. Wij beschikken al over een situationeel grondbeleid dat dit mogelijk maakt. De laatste jaren heeft dit echter niet meer tot (grond)aankopen voor woningbouwontwikkeling geleid. De druk op de woningmarkt en onze ambities om de woningbouw in onze gemeente uit te breiden en te versnellen, vragen nu om een duidelijke situationele inzet van ons grondbeleid en daarmee ook om een actief grondbeleid. Uitgangspunt is dat we vaker vanuit de eigenaarspositie woningbouwprojecten willen opzetten. Daarbij moet uiteraard wel goed gelet worden op het risicoprofiel van projecten.

De versnellingsopgave van de woningbouw via nieuwe uitbreidingsplannen gaan we daarom bij voorkeur op gemeentelijke grondposities uitvoeren. In de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode willen we daarom geschikte locaties kunnen aankopen en daarom stellen we met dit actieplan voor om in deze kernen het voorkeursrecht te vestigen. Ook in andere kernen en bij inbreidingslocaties sluiten we een actieve gemeentelijke rol niet uit. Zo kunnen we ook in kleinere kernen, waar de programmering achter blijft, een stimulans geven en zo kunnen we druk zetten op plannen die niet tot ontwikkeling komen. Als dit aan de orde is, dan leggen we dit afzonderlijk ter besluitvorming voor.

Doel van dit voorstel: versnelling van en meer regie op de woningbouw.

2.2 AANSCHERPEN TRAJECT BOUWAANVRAGEN

In het hele proces van woningbouwplannen indienen en goedkeuren zien we een aantal dingen niet goed gaan. We noemen onder andere:

- Hoewel we de afgelopen 2 jaar sterk hebben ingezet op dienstverlening (benoeming gebieds regisseurs, definiëring kwaliteitseisen, mogelijkheid tot vooroverleg/haalbaarheidstoets) zijn initiatiefnemers nog vaak onvoldoende bekend met de wensen van de gemeente en met de diverse ruimtelijke kwaliteitseisen die aan een plan worden gesteld.
- Te veel plannen leiden uiteindelijk niet tot goedkeuring van ervan. Dat is frustrerend voor alle erbij betrokken partijen.
- Er gaat veel tijd verloren aan zowel het maken van plannen door de ontwikkelende partijen als aan het beoordelen van de plannen door de gemeente.
- Veel plannen krijgen na principemedewerking door de gemeente onvoldoende vervolg. Het duurt met enige regelmaat te lang tot de initiatiefnemer zijn plan zo ver heeft dat het ontwerp bestemmingsplan met alle benodigde onderzoeken klaar is.

We komen daarom met een aanscherping van het traject bouwaanvragen waarbij we de duidelijkheid van door de gemeente gewenste bouwplannen gaan vergroten zodat de realisatie van bouwplannen wordt versneld. Deels doen we dit in de praktijk al. We zorgen met deze aanscherping van het traject bouwaanvragen voor een meer integrale aanpak die we formaliseren en die we duidelijk communiceren. Dit vraagt commitment van gemeente en initiatiefnemer.

Bij de afdelingen gebiedsontwikkeling en VTH komen de informatieverzoeken, plannen en bouwaanvragen binnen. Wekelijks zijn er twee structurele overlegmomenten om deze vragen te behandelen. In het screeningsoverleg worden alle aanvragen voor een omgevingsvergunning beoordeeld op wenselijkheid en op welke wijze deze in behandeling kunnen worden genomen. Complexere verzoeken worden doorverwezen naar de intaketafel. Het verzoek wordt integraal beoordeeld waarna de initiatiefnemer een eerste indicatie van de haalbaarheid krijgt, vergezeld van aandachtspunten voor de eventuele verder uitwerking van het verzoek. Bij de intaketafel kan ook geconcludeerd worden dat een plan niet haalbaar is. Ook de principeverzoeken behandelen we hier.

Het aanscherpen traject bouwaanvragen ziet daarom als volgt uit:

- Het aanscherpen van het traject bouwaanvragen laten we samenlopen met de aanpassingen die we in het kader van de invoering van de omgevingswet door zullen voeren. In het project "omgevingswet" beschrijven we de werkprocessen opnieuw. De beschrijving en inrichting van de intake- en omgevingstafel is hier onderdeel van. De nieuwe werkwijze gaat uiterlijk 1 juli in. Het voltooien van het traject van de omgevingsvisie is dan ook urgent aangezien we hierin context gaan geven aan de invulling van uitnodigingsplanologie[9] .
- Bij dit beschrijven van de werkprocessen zetten we nadrukkelijk in op het verduidelijken aan welke bouwplannen de individuele kernen behoefte hebben. We gebruiken daarvoor de bijlage 1 van dit Actieplan woningbouw waarin de huidige en gewenste bouwplannen zijn vermeld en die we actueel zullen bijhouden en publiceren via onze website.

9 De gemeente geeft hierbij op hoofdlijnen aan waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op lange termijn prognoses en te beschermen waarden. Het is planologie waarbij de gemeente zich uitnodigend en faciliterend opstelt tegenover initiatiefnemers.

- De geldende beleidskaders voor de beoordeling van nieuwe verzoeken of ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan zullen we daarbij ook actualiseren (structuurvisies en sectorale beleidskaders zoals Nota Parkeernormen, Centrumvisies enz.). Ze moeten meer ruimte bieden om ook in inbreidingsplannen hogere bouwvolumes te realiseren zonder in te boeten aan ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk zullen we daarom bijvoorbeeld hoger moeten bouwen en naar onze parkeernormen moeten kijken in combinatie met goede mobiliteits-concepten. Daarom gaan we tot die tijd experimenteerruimte bieden in de nog geldende sneltoetscriteria die vermeld staan op de website. We nodigen onze ontwikkelpartners daarom uit met goede ideeën te komen.
- Initiatieven die aan de intaketafel als haalbaar zijn beoordeeld en waarvan de initiatiefnemer ook aangeeft door te willen zetten met het bouwplan, gaan naar de omgevingstafel. De bevindingen van de eerste omgevingstafel delen we met de initiatiefnemer. Vervolgens volgen er een of meerdere omgevingstafels waarvoor per ronde de relevante (interne en/of externe) partijen worden uitgenodigd.
- We gaan actief sturen op de termijn van maximaal een (1) jaar principemedewerking totdat de initiatiefnemer zijn initiatief zo ver heeft dat het ontwerp bestemmingsplan en alle benodigde onderzoeken klaar zijn. De principemedewerking vervalt als die niet binnen een jaar is omgezet in een concreet plan.

Informerend: Ter kennisgeving genoemde onderdelen van het aanscherpen traject bouwaanvragen.

Doel van deze aanscherping: versnelling van de woningbouw door verhoging van de slagingskans van bouwplannen. Daarmee ook kostenbesparend voor zowel initiatiefnemers als voor de gemeente werken.

2.3 CAPACITEIT

Om deze acties te kunnen uitvoeren hebben we voldoende ambtelijke capaciteit nodig. We stellen een dedicated bouwoffensief projectteam 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).

Het bouwoffensief team werkt aan de realisatie van 200 extra woningen per jaar in de komende acht tot tien jaar. Dit is bovenop de 400 woningen per jaar die in deze periode gerealiseerd moeten worden. Met de huidige capaciteit zijn de 400 woningen al een hele opgave waarbij er een grote afhankelijkheid is van externe factoren.
Het bouwoffensief team wordt in ieder geval ingezet voor de volgende werkzaamheden:

1. Voorbereiden en uitvoeren van de nieuwe uitleglocaties (aankopen, planvorming en realisatie). Hiervoor dient nog een uitvoeringsnotitie opgesteld te worden met daarin de benodigde middelen voor inzet van extra capaciteit. Dit kan nl. niet uitgevoerd worden met de huidige capaciteit.

2. Huidige locaties die de gemeente in bezit heeft met voorrang voortvarend te kunnen oppakken (planvorming en realisatie). Daarbij eventueel gebruik makend van tijdelijke woningen zodat ook voor de eerste jaren de bouwtempo-verhoging gerealiseerd kan worden. Om inzichtelijk te maken om welke locaties het gaat zijn er als startpunt quick-scans opgesteld. Er moet nog een prioritering in locaties en tijd opgesteld worden.
   De bedoeling is om dit met de reguliere capaciteit op te pakken waarbij het versnellings team een sparrende rol heeft als het gaat om strategische keuzen hierbij en de inzet van instrumenten.

3. Ondersteunen van de huidige ambtelijke bezetting om de huidig bekende reguliere bouw plannen op tempo te houden, of waar mogelijk te versnellen. Concreet: oppakken locaties die vast zitten. Dit wordt opgepakt vanuit de huidige capaciteit waarbij het versnellings team een sparrende rol heeft en evt ingezet wordt om de locaties die vastzitten mee vlot te trekken, ook hier gaat het om het strategisch keuzen maken in inzet van instrumenten.

Meierijstad zijn we samen!

MEIERIJSTAD