

ACTIEPLAN WONINGBOUW MEERIJSTAD ONDER DE LOEP

Een second opinion naar de vraag of de gemeente Meerijstad in haar versnellingsbeleid alles doet om te komen tot een snelle realisatie van nieuwbouwwoningen

Rekenkamercommissie Meerijstad

14 oktober 2021



AGENDA

- Introductie en aanpak
- Resultaten onderzoek
- Vragen en opmerkingen
- Vervolgstappen en afsluiting

WAAROM EEN SECOND OPINION?

stec
groep

m
MEIERIJSTAD

Huizenprijzen sprinten met 15 procent in een jaar nóg harder omhoog: grootste toename in 20 jaar

De groei van de huizenprijzen versnelt. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is in de afgelopen twaalf maanden met bijna 15 procent gestegen naar 385 duizend euro. Over heel 2020 was de groei 'slechts' 12 procent. Dat blijkt uit de verkoopcijfers van makelaarsvereniging NVM. In de laatste twintig jaar is zo'n toename niet meer voorgekomen.

Marc van den Eerenbeemt 15 april 2021, 10:00

Mijlpaal: meer dan 8 miljoen woningen in Nederland – maar daarmee is de woningcrisis nog (lang) niet opgelost

Voor het eerst telt Nederland meer dan acht miljoen woningen. Dat is onmiskenbaar een mijlpaal, maar niet direct één die de woningcrisis oplost.

Nick de Jager 5 augustus 2021, 10:55

In 2020 zijn veel meer huizen gebouwd dan verwacht: is het woningtekort in 2030 opgelost?

Nederland ligt volgens het demissionaire kabinet op koers om het woningtekort vóór 2030 in te lopen. Vorig jaar werden er bijna 70 duizend woningen gebouwd, een stuk meer dan verwacht.

Dylan van Bekkum 5 juli 2021, 15:27

Wordt u goed geholpen?

Waarom 'bouwen, bouwen, bouwen' ook in Meierijstad lastiger is dan het lijkt

MEIERIJSTAD - Natuurlijk is de frustratie groot als je al jaren vergeefs probeert een huis te kopen. Maar een echte oplossing heeft ook in een doorsnee gemeente als Meierijstad tijd nodig. Waarom 'bouwen, bouwen, bouwen' minder eenvoudig is dan het lijkt.

Roy van der Lee 17-08-21, 08:54 Laatste update: 17-08-21, 09:15 Bron: BD

Bouwalliantie wil een miljoen woningen erbij in tien jaar: bouw huizenfabrieken, beperk de inspraak

Een miljoen nieuwe woningen in tien jaar. Dat wil een monstercollatie van partijen op de woningmarkt. Een alliantie van corporaties en gemeenten tot projectontwikkelaars en bouwers roept op tot een doorbraak in de woningbouw. De productie moet fors omhoog door sneller, goedkoper en geïndustrialiseerd bouwen, maar ook door het inkorten van inspraakprocedures.

Marc van den Eerenbeemt 16 februari 2021, 20:12

Woningen zijn er wel, maar beleggers slaan hun slag

De cijfers bij het nieuws van vrijdag: De woningmarkt is zwaar overspannen, maar het aanbod wordt niet veel kleiner. Vooral beleggers slaan hun slag. Starters die dan maar gaan huren, betalen steeds meer.

Sjors Hofstede en Xander van Uffelen 10 september 2021, 15:43

Wooncrisis: dit zijn de échte oplossingen

Veertig jaar geleden ging Nederland massaal de straat op om te protesteren tegen het woonbeleid. Morgen is het weer zover, tijdens het woonprotest in Amsterdam. Drie experts laten zien wat er écht aan schort en adviseren demonstranten over wat er op hun spandoek moet staan.

Stefan ten Teije < 11-09-21, 12:00 Laatste update: 13-09-21, 10:03

3622 woningzoekenden in de rij voor 42 betaalbare appartementjes: 'Dit blijft nog wel even zo'

Wat de vraag naar woningen enorm is, is genoegzaam bekend. Maar dat in één week 3622 mensen reageerden op 42 sociale huurwoningen in Amersfoort, verbaast zelfs de woningbouwvereniging. Het enorme tekort aan betaalbare huurhuizen is voorlopig nog niet opgelost.

Jannette Bolhuijs 07-09-21, 08:00

Opinie: Met meer bakstenen los je de woningcrisis niet op

Dat jongeren geen dak boven hun hoofd kunnen vinden, heeft minder te maken met een tekort aan woningen en meer met te veel goedkoop geld dat in omloop is en de prijs van huur- en koopwoningen opdrijft.

Rens van Tilburg en Peter Blom 9 september 2021, 17:00

Als jonge starter domweg gelukkig in een minihuis – maar helpt het tegen de woningnood?

Het is dé trend in de strijd tegen de woningnood: tiny houses. Ze zijn goedkoop, energiezuinig én dus klein. De bewoners zijn blij dat ze onder de pannen zijn, maar bestuurders hadden liever 'een echt nieuwbouwwijkje' gezien.

Peter de Graaf 2 juni 2021, 22:16

Starters op de koopmarkt écht helpen? Pak de huurmarkt aan

Wat als er nou een maatregel zou zijn die op de koopmarkt voor starterswoningen zowel de vraag doet afnemen als het aanbod doet toenemen?

Arthur Molenaar 15 juni 2021, 11:54

Vieffhof of walwoning, het blijft zoeken naar alternatieve woonvormen

SINT-OEDENRODE - Niet alleen maar 'bouwen, bouwen, bouwen' roepen. Maar ook daadwerkelijk bijdragen aan alternatieve manieren van wonen om de woningnood tegen te gaan. Dat wil de Socialistische Partij in Meierijstad, die dinsdagavond ideeën voor een Vieffhof voor ouderen, walwoningen en parkeerplaatswoningen presenteerde.

Robert van Lith 08-09-21, 13:37 Bron: BD

Huis kopen en huren steeds duurder: dit zijn de cijfers

GRAFIEKEN De huizenprijzen stijgen maar door. Voor starters wordt het steeds moeilijker om aan een koopwoning te komen. Hoe staat de Nederlandse woningmarkt ervoor? Er zijn behoorlijke regionale verschillen.

Tamo van Lochem, Stefan ten Teije 10-09-21, 08:00 Laatste update: 10-09-21, 12:22

Rabobank bouwt 12 duizend tijdelijke huurwoningen om woningmarkt los te trekken

De Rabobank gaat 12 duizend tijdelijke huurwoningen bouwen voor de middeninkomens. Die komen bovenop 15 duizend goedkope, reguliere huurwoningen die de bank al eerder aankondigde. 'De woningnood is onder onze leden de meest genoemde maatschappelijke uitdaging.'

Remco Andersen 2 juli 2021, 17:54

ONDERZOEKSVRAAG

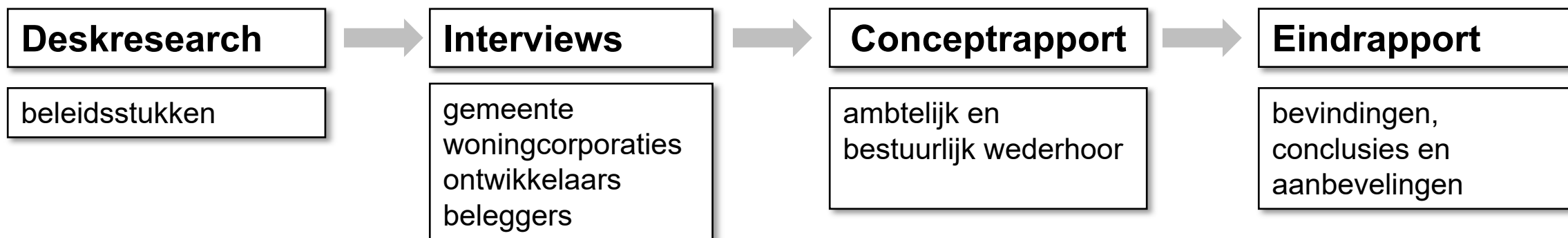
stec
groep


MEIERIJSTAD



In hoeverre doet de gemeente Meierijstad wat mogelijksterwijs binnen haar invloedssfeer ligt om de woningbouw te versnellen, en zijn deze (voor)genomen maatregelen zinvol, gegeven de opgave die er ligt?

- Gemeentelijk beleid en instrumentarium
- Gemeentelijke rol binnen de netwerkopgave
- Best practices en lessen

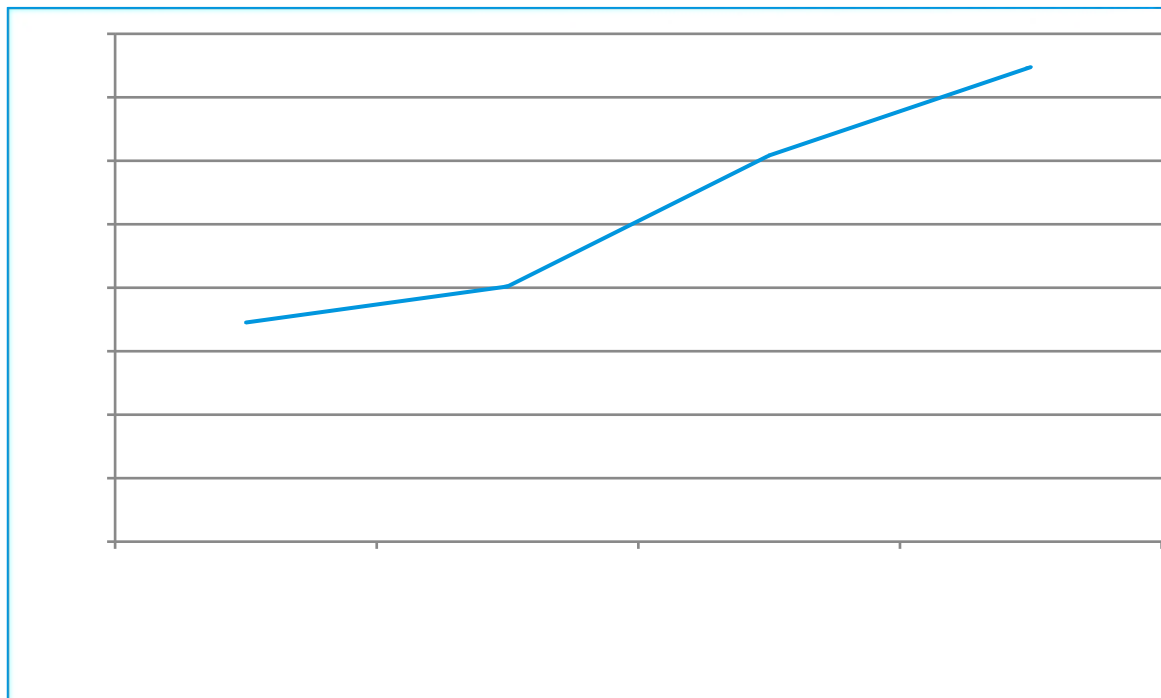


WONINGBOUW IN BEELD

stec
groep

m
MEIERIJSTAD

- Realisatie en planvoorraad lopen achter bij huidige en toekomstige vraag
- Prognoses hebben daadwerkelijke huishoudensontwikkeling onderschat
- Onderliggend: migratie steeds bepalender voor (fluctuaties in) woningvraag



WONINGBOUW IN BEELD

- Verwachting: circa 5.100 tot 7.000 woningen nodig in Meierijstad tot 2040
 - Uitbreidingsbehoefte: toename van circa 4.300 tot 5.900 huishoudens tot 2040
 - Huidig woningtekort: circa 770 tot 1.100 woningen nodig in 2021
- Plancapaciteit voorziet in 5.775 woningen tot 2031, aantal harde plannen loopt achter

Tabel: Additionele woningvraag en plancapaciteit 2021 tot 2031

Bandbreedte	Huishoudens-ontwikkeling 2021-2031	Woning-tekort 2021	Totaal woning-behoefte	Plancapaciteit*		Netto harde plancap. t.o.v. behoefte	Netto totale plancap. t.o.v. behoefte
				Hard	Totaal		
Onderkant	2.950 (primos 2020)	770	3.720	1.610	6.260	43%	168%
Bovenkant	3.850 (primos 2021)	1.100	4.950			33%	126%

- De gemiddelde doorlooptijd van een nieuwbouwontwikkeling duurt tien jaar
- Veel tijd en capaciteit inzetten op het omzetten van zachte naar harde plannen
- Daarnaast is vullen van de pijplijn (met nieuwe plannen) een aandachtspunt

WONINGBOUW IN BEELD

- Doel van Actieplan: vergroten aantal jaarlijks te bouwen woningen
 - Kwantitatief: van 400 naar 600 woningen per jaar (de komende vijf jaar)
 - Kwalitatief: inzet op 25% sociale huur en 15% vrijesectorhuur blijft
 - Werkwijze: van 70% programmeren naar minimaal 125% programmeren
- Door: o.a. flexwoningen, actief grondbeleid, aanscherpen bouwaanvragen, meer capaciteit
- Woningmarktpartners herkennen noodzaak voor versnellen:
 - Beschikbare locaties om daadwerkelijk te kunnen bouwen wordt genoemd als aandachtspunt
 - Daarnaast betere samenwerking en communicatie (o.a. afwegingskaders, duidelijkheid, minder verloop)
 - Kwalitatieve eisen werken niet vertragend, als deze maar vooraf helder zijn
 - Partijen staan positief tegenover vereveningsfonds sociale woningbouw

CONCLUSIES

stec
groep



Gemeente Meierijstad zet met Actieplan Woningbouw goede stappen richting versnellen!



CONCLUSIES

- Prognoses en huidige programmering vragen om versnelling
 - Tot 2040 uitbreidingsbehoefte van 5.000-6.000 woningen
 - Plus actueel woningtekort van 800-1.100 woningen in 2021
 - Woningbouwprogrammering (hard en zacht) op dit moment ontoereikend
- Samenwerkingspartners herkennen versnellingsopgave en signaleren risico's
 - Urgentie om woningbouw te versnellen wordt gedeeld
 - Grootste knelpunten: gebrek aan uitvoeringsgerede locaties en ambtelijke capaciteit
 - Afstemming met provincie en regiogemeenten vraagt om aandacht



CONCLUSIES

- Actieplan Woningbouw: goede stappen op actief grondbeleid
 - Gemeente kan met actief grondbeleid meer invloed hebben op versnelling
 - Doorlooptijd van woningbouwontwikkelingen duurt gemiddeld tien jaar
 - Doeltreffendheid van Wvg locaties sterk afhankelijk van verdere invulling
- Gebrek aan ambtelijke capaciteit om ambities waar te maken
 - Borging en uitvoering kwetsbaar bij verloop van (interim) personeel
 - Inzet van versnellingsteam zeer wezenlijk onderdeel van Actieplan
 - Meierijstad worstelt met gebrek aan eigen expertise op gebiedsontwikkeling



CONCLUSIES

- Flexwoningen kunnen bijdragen, maar voorzien niet voor belangrijkste doelgroepen
 - Flexwoningen kennen relatief korte planologische doorlooptijd en ontwikkeltijd
 - Flexwoningen geschikt voor starters en woonurgenten
 - Woningmarktvraag echter structureel en niet tijdelijk
 - Aandacht voor exploitatiekenmerken van flexwoningen
- Goede eerste stappen gezet in het integraal werken, maar meer aandacht vereist
 - Woonvisie en Actieplan bieden kaders en richting aan woningbouwopgave
 - Gebiedsgericht werken vraagt om meer samenwerking tussen traditionele beleidsvelden



AANBEVELINGEN

stec
groep


MEIERIJSTAD

Focus op uitvoering Actieplan en bepaal
richting inzet (uitvoerings)capaciteit



AANBEVELINGEN

- Werk zowel intern als richting initiatiefnemers met een duidelijk afwegingskader
 - Samen optrekken met woningmarktpartners kan beter: **duidelijkheid helpt**
 - Benut kansen vanuit Omgevingswet voor integrale en gebiedsgerichte werkwijze (krijgt aandacht in Omgevingsvisie)
 - Stop het 'silo-denken' en werk meer outputgericht aan uitvoering van doelstellingen (nu al uitgangspunt)



- Zet in op snelle bouwproductie voor inhaalvraag op korte termijn (1)

Harde plannen: zet in op plannen die snel tot uitvoering kunnen komen

- Hanteer up-or-out principe
- Verkort doorlooptijd met conceptbouw
- Integrale mobiliteitsbenadering vergroot haalbaarheid projecten
- Verbind bouwtermijn aan vergunning
- Borg continue productie met anticyclisch beleid



AANBEVELINGEN

- Zet in op snelle bouwproductie voor inhaalvraag op korte termijn (2)

Zachte plannen: zorg voor plannen die voorzien in kwalitatieve beleidsdoelen (aanscherpen van kwalitatieve eisen in actualisatie van woonvisie)

- Zet in op innovatieve (flexibele, tijdelijke, kleine) woonvormen
- Afstemmen aan de voorkant zorgt voor tijdswinst aan de achterkant
- Verkort RO-procedures



AANBEVELINGEN

stec
groep

m
MEIERIJSTAD

- Overweeg vereveningsfonds...
 - Vereveningsfonds aantrekkelijk arrangement om kwalitatieve programmering vlot te trekken
 - Voorwaarde: marktconforme prijs per woning
 - Voorwaarde: beschikbare bouwlocaties om daadwerkelijk te kunnen realiseren

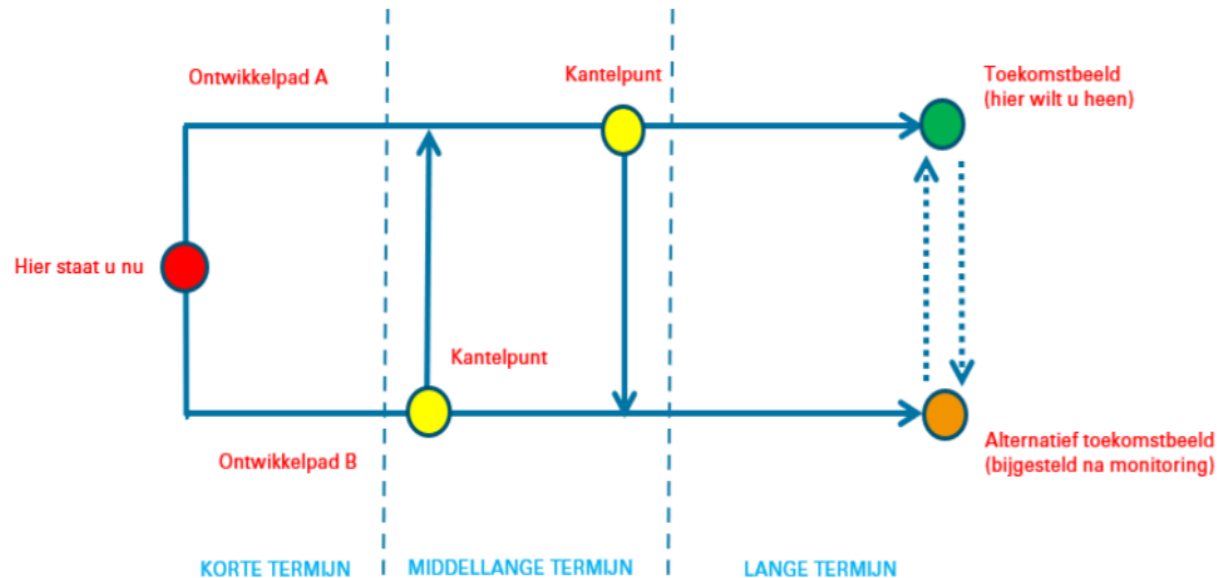


AANBEVELINGEN

- ... maar zorg voor gelijk speelveld en bouwlocaties
 - Private marktpartijen in uw gemeente actief in de sociale huur:
Zorg voor gelijk speelveld (exploitatie termijn, huurprijsontwikkeling, etc.)
 - Maak daarnaast werk van een huisvestings- en doelgroepenverordening (eventueel regionaal)

AANBEVELINGEN

- Maak werk van een adaptieve programmering
 - Prognoses fluctueren en zijn sterk afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratie
 - Belangrijk is dat u zowel kan op- als afschalen als actuele ontwikkelingen hierom vragen



SAMENVATTEND

Een euro voor het plan, een miljoen voor de uitvoering!

Inzet	Door onder andere:
Doorgaan	Uitvoeren Actieplan, combinatie actief en faciliterend grondbeleid, ontwikkelen voorkeurslocaties, interne werkwijze (regisseurs)
Verhogen	Vlottrekken plannen korte termijn, reguliere ambtelijke capaciteit, samenwerking met woningmarktpartners, regionale samenwerking
Starten	Integrale visie, huisvestings- of doelgroepenverordening, overweeg vereveningsfonds, eventueel 'later' onteigenen of zelf bouwen
Stoppen	Ad-hoc beleid vaststellen, zorg voor realistische verwachtingen over flexwoningen (niet altijd sneller, woningvraag is niet tijdelijk)



VRAGEN EN OPMERKINGEN

stec
groep


MEIERIJSTAD



VERVOLGSTAPPEN

stec
groep


MEIERIJSTAD



Beeldvormend



14-10-2021



Oordeelsvormend



02-12-2021



Besluitvormend



16-12-2021



Uitvoering
door B&W



Monitoring &
controle door de
raad