Zaaknummer: 25634-2023
Documentnummer: 25634-2023:710412

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2023

Aan de raad,

Onderwerp

Beleidskader Wonen 2023

Portefeuillehouder

Ron van den Berkmortel

Beslispunten

1. Voorstel tot instemming met het Beleidskader Wonen 2023
2. De Woonvisie 2017-2021 en de Woonvisie 2022-2026, direct na inwerkintreding van het Beleidskader Wonen 2023, intrekken

Samenvatting

In januari 2022 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de vorige Woonvisie vastgesteld. Veranderende marktomstandigheden, de toenemende regie vanuit het Rijk en onderschrijving van de Regionale Woondeal, hebben er begin 2023 onder andere toe geleid dat de Woonvisie 2022-2026 moest worden herijkt. Dit nieuwe Beleidskader Wonen 2023 biedt een verdiepende uitwerking van de voorgaande woonvisies, de doelstellingen uit de voorgaande woonvisies zijn overeind gebleven. Op basis van taakstellende en dynamische beleidskeuzes hebben we met dit nieuwe beleidskader een instrument in handen waarmee we kunnen sturen en waaraan we project kunnen toetsen. Zo zorgen we voor voldoende, betaalbare woningen in Laarbeek – passend bij de woonbehoeften van onze inwoners.

Aanleiding

Diverse ontwikkelingen, waaronder veranderende marktomstandigheden en meer regie vanuit het Rijk, hebben ervoor gezorgd dat de Woonvisie 2022-2026 op een aantal punten onvoldoende sturing en houvast bood om met hoofd te bieden aan de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave. Daarom moest de woonvisie worden herijkt. De belangrijkste aanleiding was de onhaalbaarheid van de 60-30-10 regel. Met deze regel moesten nieuwbouwprojecten onder andere bestaan uit 60% goedkope koopwoningen. Hierdoor waren projecten niet meer uitvoerbaar, en dreigde de woningbouw stil te vallen. In januari 2023 heeft het college daarom besloten af te zien van deze regel, en aan te sluiten bij het landelijke kader: twee derde betaalbaar waarvan ten minste 30% sociale huur.

Deze verdeling sluit ook aan bij de afspraken die we in maart dit jaar in de regio Zuidoost-Brabant met elkaar hebben gemaakt. Met ondertekening van de Regionale Woondeal hebben we ons geconformeerd aan dat we in Laarbeek ten minste 735 woningen tot en met 2030 bouwen, waarvan ten minste 30% sociale huur en ten minste 37% huur en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Om ervoor te zorgen dat we woningen bouwen die aansluiten bij de behoeften van onze inwoners, is er een Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat de vergrijzing in onze gemeente verder doorzet, en dat er hoofdzakelijk behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

In dit nieuwe beleidskader gaan we daarom zowel uit van een taakstellende, kwantitatieve woonopgave en een kwalitatieve woonopgave. De kwantitatieve woonopgave gaat over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De kwalitatieve woonopgave gaat over drie pijlers: bouwen naar behoeften, leefbaarheid en maat en schaal. We moeten daarbij waken dat een opeenstapeling van ambities leidt tot onrealistische planvorming. Met dit Beleidskader Wonen zetten we daarom in op dynamische beleidskeuzes en richtinggevende doelen voor de kwalitatieve woningbouwopgave. Dit stelt ons in staat om per locatie of

project toe te werken naar de beste oplossing die recht doet aan de Laarbeekse visie op wonen én uitvoerbaar blijft.

Beoogd effect en/of resultaat

Het Beleidskader Wonen 2023 is dynamisch en beoogt het volbrengen van de taakstelling en het optimaal presteren op belangrijke, kwalitatieve pijlers. Realistische planvorming is daarbij het doel. Met dit beleidskader hebben we een instrument in handen waarmee we de Laarbeekse woningbouwopgave kunnen sturen en waaraan we projecten kunnen toetsten.

Argumenten

1. *Dit beleidskader is actueel en in lijn met regionale afspraken*

Met het Beleidskader Wonen 2023 beschikken we over een actueel beleidskader dat aansluit bij de versterkte regie vanuit het Rijk, en dat recht doet aan de afspraken die we in de regio Zuidoost-Brabant afgelopen maart middels de woondeal hebben gemaakt. Middels ondertekening van de woondeal op 9 maart jl. hebben we ons als Laarbeek reeds gecommitteerd aan de differentiatie qua betaalbaarheid (prijssegmenten).

2. *Het Beleidskader Wonen is dynamisch*

Het dynamische karakter van dit beleidskader is nodig om ruimte te bieden voor flexibiliteit omdat elke locatie om andere oplossingen vraagt. Door in te zetten op optimaal presteren in plaats van maximaal presteren op belangrijke pijlers (bouwen naar behoeften, leefbaarheid, maat en schaal) kunnen we, locatie- en soms zelfs projectafhankelijk keuzes maken omwille van de best mogelijke oplossing. Het Beleidskader Wonen 2023 draagt daarmee bij aan het voeren van het goede gesprek met initiatiefnemers en ontwikkelende partijen. We komen samen tot afwegingen hoe woningbouwprojecten optimaal recht doen aan de Laarbeekse visie op wonen én uitvoerbaar blijven.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. *Het Beleidskader Wonen is dynamisch*

Het dynamische karakter van dit beleidskader biedt ruimte voor flexibiliteit. Door in te zetten op optimaal presteren in plaats van maximaal presteren op belangrijke pijlers (bouwen naar behoeften, leefbaarheid, maat en schaal) kunnen we, locatie- en soms zelfs projectafhankelijk keuzes maken omwille van de best mogelijke oplossing. Het Beleidskader Wonen 2023 vraagt meer van de ambtelijke capaciteit: er is meer afstemming en begeleiding nodig bij (met name facilitaire) projecten. Ook vraagt dit beleidskader van alle partijen openheid en een transparant proces.

2. *Het Beleidskader Wonen 2023 is grotendeels gebaseerd op het Woonbehoefteonderzoek.*

De pijler ‘bouwen naar behoeften’ is grotendeels gebaseerd op het Woonbehoefteonderzoek. Dit onderzoek is recent (maart-juni 2023) uitgevoerd, gebaseerd op datagedreven analyses en consultatieronde met inwoners. De conclusies uit dit onderzoek zijn veelal gebaseerd op prognoses voor de middellange en lange termijn. Het is belangrijk om te blijven monitoren of de ontwikkelingen op gebied van bevolking en woonbehoefte conform de prognoses verlopen, of dat moet worden bijgestuurd.

3. *Deze beleidswijziging heeft beperkte financiële gevolgen.*

De uitzonderingsgronden voor differentiatie voor betaalbaarheid zijn van toepassing op de vastgestelde GREX-projecten, met uitzondering van het deelproject Hoek Oranjelaan/Lieshoutseweg (onderdeel van bestemmingsplan De Beekse Akkers). De inschatting is dat deze financiële impact beperkt is. De exacte financiële impact kan op dit moment echter nog niet worden berekend. Op het moment van schrijven zijn de grondprijzen nog niet bekend. Naar verwachting kan de impact, na vaststelling van de nieuwe grondnota begin november 2023 worden doorgerekend.

De GREX-projecten waar de uitzonderingsgrond(en) op van toepassing is of kan zijn, zijn:

- Baverdestraat (Lieshout)
- Bakelseweg (Aarle-Rixtel)
- De Klokkengieterij (Aarle-Rixtel)
- D’n Hoge Suute (Mariahout)

- *hiervoor loopt echter een separaat raadsvoorstel, o.a. m.b.t. het woonprogramma*
- Kerkakkers (Beek en Donk)
  - *separaat raadsvoorstel in voorbereiding, omdat hier wel kansen liggen voor woonprogramma conform differentiatie en de pijler bouwen naar behoeften*
- De Beekse Akkers 1 (Beek en Donk)
- Vogelenzang (Lieshout)

4. *De implementatie van het vereveningsfonds wordt onderzocht.*

De hoogte van de afdracht, (juridische) voorwaarden, uitzonderingsgronden, toepassingsbereik en de voorwaarden voor realisatie, afname en exploitatie worden onderzocht en op een nader moment bepaald en vastgelegd in de Verordening vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

Vervolgstappen

- Na de commissievergadering maken we de balans op of er nog inhoudelijke wijzigingen worden verwacht. Zo niet, verzorgen we de digitale toegankelijkheid en vormgeving van het Beleidskader Wonen 2023. Het stuk dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld op 12 oktober heeft daardoor de herkenbare huisstijl van gemeente Laarbeek.

- Na vaststelling starten we met de uitvoeringsagenda. We onderzoeken/implementeren het vereveningsfonds, stellen de genoemde verordeningen op en onderzoeken de meerwaarde van Koop- en financieringsconstructies naast de starterslening.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Beleidskader Wonen 2023
   - Bijlage 1: Het Woonbehoefteonderzoek door Stec
   - Bijlage 2: Samenvatting van onderliggend, bestaand beleid m.b.t. wonen en volkshuisvesting
   - Bijlage 3: De Woonzorganalyse van de MRE
   - Bijlage 4:De Regionale Begrippenlijst Wonen MRE 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden