gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 september 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 september 2021	**Opsteller**	nfis01
B&W d.d.	17 augustus 2021	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Woningbouwopgave Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen akkoord te gaan met een onderzoek met de volgende doelstellingen:

A. Inzicht te geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven voor de gemeente Eersel voor de komende jaren
B. Inzicht te geven in het potentiële instrumentarium om meer sturing uit te oefenen op de bouw en behoud van koop- en huurwoningen (in verschillende prijsklassen; goedkoop, middelduur, duur)
C. Advies te geven over het te actualiseren beleid en de daarbij behorende uitvoeringsmaatregelen ten aanzien van het gemeentelijke woonbeleid
D. De uitkomst te gebruiken voor herijking van de verdeling van de percentages en/of aantal te bouwen woningen per prijsklasse (huur/koop van sociaal, middel en duur).

Inleiding/aanleiding

In 2019 heeft de Gemeente Eersel de Kempische Visie op Wonen (2019-2023) vastgesteld. Daarmee geldt deze regionale woonvisie in Eersel ook als het kader voor het lokale woonbeleid. In deze woonvisie zijn diverse speerpunten bepaald, zoals:

- het versnellen van de woningproductie
- het vergroten van het aantal betaalbare woningen
- het faciliteren van het langer zelfstandig wonen
- de verduurzaming van de woningvoorraad

In de jaren nadien zijn maatregelen genomen om aan de ambities invulling te geven, zoals het instellen van een sociaal vereveningsfonds om te waarborgen dat 40% van alle te bouwen woningen sociaal zijn (hetzij huur of koop).

Echter, in dezelfde periode is het aantal woningzoekenden fors toegenomen (aangewakkerde vraag als gevolg van de lage rentestand, meer vestigers vanuit steden, meer buitenlandse migratie), terwijl het beschikbare aanbod in onvoldoende mate is meegegroeid. Ook zijn de prijzen in de koopsector fors gestegen. Ter vergelijk: In 2020 lag de gemiddelde verkoopprijs in de gemeente Eersel op ruim €382.000; een stijging van 36% ten opzichte van vijf jaar eerder (destijds €280.000).

Dit maakt dat de gemeente dringend op zoek is naar meer sturingsmogelijkheden om enerzijds goedkope koopwoningen te bouwen en deze ook voor het goedkope segment te behouden, en anderzijds om invulling te geven aan de behoefte in de huidige categorie midden-duur (200.000 tot 360.000).

Als gemeente hebben we zoals reeds aangegeven in de raadsinfomatiebrief van 8 juli jl. beperkte sturingsmechanismen als het gaat om de woningmarkt. 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. Er zijn simpelweg beperkte publiekrechtelijk instrumenten beschikbaar voor het percentage te bouwen woningen in prijsklassen > € 200.000,- op plekken waar de gemeente geen eigendom heeft. Als het

lukt om met een particuliere initiatiefnemer tot overeenstemming te komen is vastlegging in een privaatrechtelijke overeenkomst mogelijk.

Kanttekening:

** De prijsgrens voor sociale koopwoningen is vastgelegd in de Bro en is 200.000 euro VON. Het is een gegeven dat veel gemeenten worstelen met deze prijsgrens, omdat het voor die prijs lastig is om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren. Het kabinet verhoogt de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen naar de Nationale Hypotheekgarantiegrens van € 325.000. Dit wordt opgenomen in de omgevingswet, die in werking treedt per 1 juli 2022.*

Hiermee hebben we vanaf de inwerkingtreding van de omgevingswet al mogelijkheden om te sturen op koopwoningen tot € 325.000,- ipv de mogelijkheid die we nu hebben tot €200.000,- VON. Daarbij moeten we dan wel kijken naar de daaraan gekoppelde inkomenseisen en onze doelgroepenverordening hierop aanpassen als ook een differentiatie aanbrengen in het vastgestelde verzamelinkomen.

Om te bepalen welke de juiste maatregelen zijn die we moeten nemen voor de toekomst, is het eerst zaak om goed zicht te krijgen op de opgaven. Er is behoefte om via gericht onderzoek nader te onderbouwen of de veelgehoorde signalen (over de oververhitting van de woningmarkt, het krimpen van het betaalbare woningaanbod en de grote instroom van vestigers) ook significant aan de orde zijn. Op basis hiervan wordt duidelijk of er voldoende aanleiding is om andere doelen te stellen en nieuwe/andere maatregelen te nemen in het lokale woonbeleid.

We streven er in elk geval naar om te komen tot een weloverwogen percentage en/of aantallen verdeling naar prijsklassen van woningbouw.

Wettelijk en/of beleidskader

Kempische visie op Wonen

Argumenten

1 De woningmarkt staat onder grote druk
Gezien de omvang van het vraagstuk is het belangrijk de raad mee te nemen en te consulteren of de doelstellingen juist geformuleerd zijn.

1.A.1 Gemeente Eersel heeft de ambitie om 1.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad
Om de komende tien jaar 1.000 woningen te bouwen zijn voldoende locaties beschikbaar (inbreiding, maar ook uitbreiding). Door onderzoek kijken we of -gelet op de demografische trends (zoals geboorte, sterfte, migratie)- de huidige prognose aanpassing verdient en of daarmee de kwantitatieve ambitie van de gemeente kan worden onderbouwd. Hierbij kijken we of we de huidige provinciale prognoses kunnen gebruiken. Ons uitgangspunt daarbij is dat we uitgaan van de demografische trends in Eersel van de afgelopen jaren en de uitgesproken ambities

Op basis daarvan komen we tot een bandbreedte van de verwachte woningbehoefte en/of doelstellingen.

1.A.2 Gemeente Eersel wil de juiste woningen bouwen voor de juiste doelgroep
Door het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte op basis van de woonwensen van woningzoekenden in combinatie met de verwachte groei van het aantal huishoudens wordt duidelijk welke segmenten in de woningmarkt als kansrijk (veel ruimte voor nieuwbouw) of kwetsbaar (weinig tot geen ruimte voor nieuwbouw) beschouwd kunnen worden.

1.A.3 Er is behoefte aan beter inzicht mbt mogelijkheden voor andere en/of alternatieve woningtypologieën
We maken een analyse en een vergelijking tussen de 'bekende' grondgebonden eengezinswoning als vrije sector woning en andere algemeen toegepaste woningtypen. Aspecten waarnaar gekeken wordt zijn: ruimtelijke en gebouw kwaliteit, duurzaamheid, verkoopprijzen, realisatiekosten, kavelgrootte, woninggrootte en - stapeling. Daarbij wordt gekeken naar specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen. Het resultaat is een overzicht en een vergelijking van verschillende woningtypologieën.

1B Er is behoefte aan sturing op bouw van woningen in specifieke prijsklassen
De gemeente Eersel wil een passende woningvoorraad voor alle doelgroepen. Geconstateerd is dat in de huidige woningvoorraad het middensegment grotendeels ontbreekt en daardoor de doorstroming vanuit de sociale woningbouw moeizaam op gang komt. De gemeente is dringend op zoek naar meer sturingsmogelijkheden op realisatie van het middensegment (middeldure koop 200.000 tot 360.000). De vraag is wat de mogelijkheden zijn in beleid of andere maatregelen. De mogelijke instrumenten worden in beeld gebracht, met daarbij per instrument aangegeven wat de belangrijkste kenmerken zijn (publiek- of privaatrechtelijk en wat de voor- en nadelen van elk instrument zijn. Daarbij is er behoefte aan inzicht in de (financiële) effecten van regulering.

1C Uitvoeringsmaatregelen ten aanzien van het gemeentelijke woonbeleid
Komen tot een keuzemodel welke instrumenten het best inzetbaar zijn en daaruit voortvloeiend de werkzaamheden ter implementatie van deze instrumenten.

1D Komen tot een actualisatie van de verdeling van de percentages en/of aantallen te bouwen woningen per prijsklasse
Er moet gedifferentieerd gekeken worden naar de verdeling van de koopwoningen per prijsklasse in relatie tot de ambities en de feitelijke realisatie. Vanuit de Woningstichting de Zaligheden is een behoefte aan sociale huurwoningen aangegeven in een bandbreedte van 200-225 woningen voor de komende 10 jaar. Deze aantallen kunnen los gezien worden van de verdeling in aantallen te bouwen koopwoningen per prijsklasse.

Alternatieven
Het is mogelijk om direct beleidsopties en instrumentarium voor te leggen, echter dit heeft als risico dat we tot keuzes komen zonder dat er een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt.

Risico's
De Kempische Visie op Wonen vormt zowel het regionale kader voor het woonbeleid als de lokale uitgangspunten voor de gemeente Eersel. De regionale woonvisie biedt enige ruimte voor gemeenten om op sommige thema's hun eigen keuzes of aanvullingen te maken. Niettemin is het wel van belang dat het advies en de actualisatie voor Eersel niet te sterk afwijkt van de regionale kaders.

Het uitvoeren van woningmarktanalyses en daarna beleidsopties voorleggen heeft consequenties voor de planning. Het duurt langer voordat we met resultaten voorleggen aan uw raad.

Financieel
In de raad van 13 juli jl. is een krediet groot € 225.000,-- beschikbaar gesteld voor het verder ten uitvoer brengen van het proces cyclisch bouwen en het opstellen van aanvullend benodigd woonbeleid. Deze opdracht valt hieronder.

Communicatie/Participatie
Gedurende het proces worden diverse (interne) stakeholders betrokken.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Planning

Start september 2021. Advies in raad december 2021.
Globaal in onderdelen:
Analyse woningbehoefte (september)
Shortlist instrumentarium (september)
Vergelijking maken voor woningtypologieën en uitwerken (medio september-oktober);
Opstellen maatregelen en acties benoemen (medio september-oktober);
Opstellen toelichting beleidsaanpassingen en financiële impact naar een definitief advies met eindpresentatie (eind oktober – begin november) .

Het vergaderschema ziet er als volgt uit:
16 november 2021 B&W besluit
7 december 2021 commissievergadering
21 december 2021 raadsvergadering

Bijlagen

21.14709 RIB Woningbouwopgave Eersel – juli 2021

Eersel, 17 augustus 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R21.068

Onderwerp: Woningbouwopgave Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 september 2021;

b e s l u i t :

akkoord te gaan met het uitvoeren van een onderzoek met de volgende doelstellingen:

A. Inzicht te geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven voor de gemeente Eersel voor de komende jaren.
B. Inzicht te geven in het potentiële instrumentarium om meer sturing uit te oefenen op de bouw en behoud van koop- en huurwoningen (in verschillende prijsklassen; goedkoop, middelduur, duur).
C. Advies te geven over het te actualiseren beleid en de daarbij behorende uitvoeringsmaatregelen ten aanzien van het gemeentelijke woonbeleid.
D. De uitkomst te gebruiken voor herijking van de verdeling van de percentages en/of aantal te bouwen woningen per prijsklasse (huur/koop van sociaal, middel en duur).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 september 2021

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters