

Technische vragen raadsvergadering 24 juni 2021

Vaststelling addendum woonvisie en instrumenten voor verbeteren regie op woningbouw		
Fractie	Vragen	Antwoorden
HIER	1. Verdeling van het bouwvolume in typen woningen. Gezien de bevolkingsprognose van de provincie moet er meer gebouwd worden voor eenpersoonshuishoudens.	Het actieplan gaat in op de totale kwantitatieve opgave. De kwalitatieve verdeling naar bijvoorbeeld verschillende doelgroepen en prijssegmenten is een vervolg stap die we gaan zetten. In de concrete woningbouwplannen hebben we wel al veel aandacht voor de diverse concrete doelgroepen zoals vastgesteld in de woonvisie.
	2. Hoe kan de gemeente waarborgen dat commerciële huur middelduur ook middelduur blijft?	In de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) neemt de gemeente bepalingen op over de minimale verhuurperiode en de huurprijs. Ook komt de doelgroepenverordening in het derde kwartaal van dit jaar in de raad ter vaststelling en daardoor kan de gemeente ook publiekrechtelijk borgen dat de woning verhuurd moet worden.
	3. Is het college voornemens om gebruik te maken van het instrument woningsplitsing en wat is daar de status van?	We staan al woningsplitsing toe en dit gebeurt al in de praktijk. We trachten woningsplitsing te stimuleren om de bestaande woningvoorraad beter te laten aansluiten op de toegenomen woningvraag door 1- en 2-persoons

		huishoudens. In de tweede helft van dit jaar wordt u nader geïnformeerd over dit beleid.
	4. Tevens zouden de VAB's worden bekeken om invulling te geven aan de woonbehoefte c.q tijdelijke woningen. Wat is daar de status van? Zijn er al concrete aanvragen ingediend?	We hebben daarvoor in het actieplan ruimte gehouden om ook in het buitengebied nog woningen toe te voegen. Dit is onderdeel van onze transformatieopgave.
	5. Kan het college bevestigen dat bij de versnelling van de woningbouw 25% sociaal woningbouw wordt gewaarborgd?	Bij principeverzoeken wordt deze regel toegepast en we sturen dus ook nog steeds op <u>minimaal</u> 25% sociaal in woningbouwplannen.
Lokaal Meierijstad	1. Wat is nu de specifieke opdracht van het project team?	Dit team van mensen gaat zich bezig houden met de grotere, meer complexe woningbouwprojecten in de gemeente. Dit zijn voornamelijk uitbreidingslocaties maar het kan ook om inbreidingslocaties gaan. Het team is gericht op vooruitgang, versnelling, vlottrekken van woningbouwprojecten en is uitvoerend gericht. Het belangrijkste doel van het team is de versnelling van de woningbouw naar minimaal 600 woningen per jaar mogelijk te maken.
	2. Wat zijn de meetbare doelen van het project team en wordt daar indien nodig op bijgestuurd?	<p><u>Actief grondbeleid, 75% van de capaciteit</u></p> <p>1. <u>Versnelling via uitleglocaties die we als gemeente al bezitten</u></p> <p>Integrale projectteams pakken zo spoedig (2021/2022) mogelijk gebiedsontwikkelingen op in verschillende kernen waar we nu grondpositie hebben.</p> <p>2. <u>Versnelling via uitleglocaties, waar we het voorkeursrecht gevestigd hebben</u></p> <p>Zo spoedig mogelijk starten we met een haalbaarheidsstudie met verwervingsstrategie voor</p>

		<p>zowel Sint-Oedenrode Noordoost als Schijndel Noord. Deze studies leggen we dit jaar voor aan het college.</p> <p><u>Proactief faciliterend grondbeleid, 25% van de capaciteit</u></p> <p>3. <u>Vlottrekken belangrijke locaties van private initiatiefnemers</u></p> <p>Het versnellingsteam geeft een extra impuls in belangrijke (grotere woningaantallen) projecten die nu nog onvoldoende vordering maken. Dit zijn veelal initiatieven van derden.</p> <p>4. <u>Transformatie centrum Veghel (10% capaciteit)</u></p> <p>Als gemeente treden we op als verbinder en aanjager om samen met de vastgoedeigenaren, corporaties en ontwikkelaars te komen tot concrete plannen voor transformatie. Gemeente voert regie op de ruimtelijke kwaliteit en het totaal beeld van ontwikkelingen. Het versnellingsteam ondersteunt en adviseert het huidige projectteam op het gebied van woningbouw.</p> <p>Deze opgave pakken we als projectteam samen met onze partners op en daarbij zijn we ook afhankelijk van besluitvorming en omwonenden bij de planologische procedure.</p>
	3. Op blz 5 van het actieplan; staat "het doel" is. Is het een doel of een harde afspraak?	<p>Een doel. Het is niet mogelijk om garanties te geven, omdat we dit als gemeente niet alleen doen. We doen dit samen met onze partners (woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwers) en in participatie met belanghebbenden.</p>

	<p>4. Op blz. 7 van het actieplan; Wanneer is het handelingskader bekend? En hoe gaat men tot nu toe om met lopende initiatieven? Of worden deze aangehouden?</p>	<p>Lopende initiatieven worden gewoon opgepakt en beoordeeld. Gekoppeld aan de omgevingsvisie beschrijven we momenteel de werkprocessen opnieuw, inclusief de beschrijving en inrichting van de intake- en omgevingstafel.</p> <p>Met dit nieuwe proces zijn we nu al aan het oefenen (inclusief opleidingen). Uiteindelijk doel is dat we hiermee kunnen werken op datum inwerkingtreding van de Omgevingswet 01-07-2022. Streven is echter dat we voor die tijd al steeds meer daadwerkelijk zo gaan werken. Tot die tijd worden lopende initiatieven gewoon opgepakt en beoordeeld zoals dat altijd gebeurde, waarbij we nu in het actieplan hebben opgenomen dat we initiatiefnemers uitnodigen gebruik te maken van de experimenteerruimte die we hen bieden rondom toetsingscriteria van woningbouwinitiatieven.</p>
	<p>5. Blz. 13 Schema, Hoe realistisch zijn de genoemde bedragen in de kolom bandbreedte prijsklasse (prijspeil 2021)? kunt u per categorie een woning schetsen, aan hoeveel vierkante meter woonoppervlakte en aan hoeveel vierkante meter perceel oppervlakte moeten we per categorie denken?</p>	<p>Dit blijft inderdaad een punt van aandacht. Prijzen van woningen worden door een groot aantal factoren beïnvloedt. Zonder limitatief te zijn noemen we de invloed van krapte (vraagoverschot), rentestand, bouwkwaliteit inclusief innovatieve en/of duurzaamheids-maatregelen, prijs bouwmaterialen, schaalgrootte bouwinitiatief en de omvang en indeling/ontwerp van de woning. We zien de laatste jaren grote prijsstijgingen die uitstijgen boven de gemiddelde inflatie. Wij passen de prijzen aan op inflatiecorrectie. Dat betekent concreet dat aan andere knoppen gedraaid moet worden om toch binnen hetzelfde prijssegment nog woningen te realiseren.</p>

		<p>Toch kiezen we er vooralsnog voor om de prijzen in de prijsklassen niet (veel) harder te laten stijgen dan inflatie, aangezien dat de betaalbaarheid van woningen weer kan bemoeilijken. We sturen daarom samen met de ontwikkelende partijen zoveel mogelijk op deze bandbreedtes en kijken aan welke knoppen we kunnen draaien om het initiatief financieel haalbaar te krijgen.</p> <p>Op basis van deze prijsklassen worden momenteel afspraken gemaakt met ontwikkelaars waardoor gesteld kan worden dat deze prijsklassen realistisch zijn. Afhankelijk van de locatie en stedenbouwkundige opgave wordt gezocht naar een passend product per prijsklasse. Daarom is het ook niet mogelijk om voor alle categorieën een standaard woning te schetsen. In de doelgroepenverordening gaan we nog nadere eisen opnemen over de kwaliteitsverhouding van sociale huur, middeldure huur en goedkope koopwoningen.</p>
	<p><u>Bijlage ontwikkelstrategie per kern</u></p> <p><u>Boskant</u></p> <p>6. Bij lokatie 2 "Elzenpad" staat enerzijds dat de woningen naar verwachting dit jaar worden opgeleverd en anderzijds staat er *actief grondbeleid. Is de planning wel realistisch gezien het noodzakelijke actieve grondbeleid? Klopt het dat deze kavels met bouwtitel, aangeduid als harde plancapaciteit, het resultaat zijn van een eerdere grondtransactie ten tijde van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode? Zo ja, gaat u desondanks over tot actief grondbeleid? Of wil de huidige eigenaar zelf ontwikkelen?</p>	<p>Deze woningen hebben een onherroepelijke woonbestemming en zijn deels in aanbouw. Het deel van het plan, waar de gemeente zelf de grondexploitatie voerde (waar dus het actief grondbeleid naar refereert), is al afgerond. Voor het resterende deel hoeven we niet over te gaan tot actief grondbeleid aangezien de private eigenaar deze grond zelf ontwikkelt. De omgevingsvergunning voor deze woningen is reeds in 2017 verleend.</p>

	<u>Eerde</u> 7. Wat betekent concreet "het als gemeente actief oppakken van de locatie Haakakker"?	Dat betekent dat de gemeente de planvorming (kaders plangebied en ruimtelijke kaders en omgevingsdialoog) voor woningbouw op deze locatie gaat oppakken.
	<u>Erp</u> 8. Op welk woningtype ligt de focus bij de locatie Kerkstraat 21-23?	19 appartementen.
	<u>Keldonk</u> 9. Waarom wordt er bij de locatie Antoniusstraat 15 (23 w.). gesproken over harde plancapaciteit, terwijl deze nog in ontwikkeling is?	Dit is inderdaad niet juist. Dit moet zacht zijn, want het plan is in voorbereiding.
	<u>Olland</u> 10. Waarom ontbreekt een kaart bij de kern Olland? Kan deze nog toegevoegd worden?	In de kern Olland zijn op dit moment geen harde en zachte plannen en daarom hebben we geen kaart opgenomen. Wel zijn er een aantal ontwikkelingen die op korte termijn van de potentiële naar zachte plancapaciteit overgaan (herontwikkeling van de kerk en achterterrein en de herontwikkeling van Roest / Pastoor Smitstraat fase 1 en 2 met doorkijk naar fase 3). We zullen daarom toch een kaart met deze plannen toevoegen.
	<u>Sint-Oedenrode en Zijtaart</u> 11. Waarom wordt bij de locaties Fioretticollege in Sint-Oedenrode en Zijtaart-Zuid gesproken over actief grondbeleid? Zijn deze gronden niet reeds eigendom van de gemeente?	Deze gronden zijn eigendom van de gemeente en dat betekent dat de gemeente hier actief grondbeleid voert en dus zelf de grondexploitatie voert. Ook als de gronden al zijn aangekocht, noemen we dit actief grondbeleid.
VVD	1. In de kanttekeningen bij het raadsvoorstel staat te lezen: "We vestigen WVG in een vroeg stadium. Locaties zijn alleen indicatief onderzocht." Welke overwegingen hebben ten grondslag gelegen aan de keuze voor de aangewezen locaties in Schijndel en Sint-Oedenrode? Is het indicatieve onderzoek beschikbaar? Hoe verhoudt de geschiktheid van deze twee locaties zich tot de geschiktheid van andere potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in Schijndel en Sint-Oedenrode? Is het voorstelbaar dat	Het indicatief onderzoek bestond uit werkoverleggen tussen de woningbouwregisseurs, de betreffende gebiedsregisseurs, de stedenbouwkundige, de planeconoom en een beleidsmedewerker die veel gebiedskennis heeft. Er zijn geen verslagen van deze werkoverleggen gemaakt, maar de uitkomsten van de werkoverleggen zijn direct verwerkt in een eerste

	<p>na een nadere analyse de beide aangewezen locaties alsnog als ongewenst of ongeschikt voor woningbouw worden beoordeeld?</p>	<p>concept van het kaartje dat per kern voor dit actieplan is gemaakt.</p> <p>In het overleg zijn diverse locaties besproken, waarbij met name naar ruimtelijke kaders zijn gekeken (waterbergingsgebieden, natuur, bereikbaarheid). De contouren van het gebied zijn bepaald op basis van logische kadastrale grenzen en de grootte is bepaald om voldoende omvang te hebben voor het gewenste programma. Op basis hiervan is voor de locaties gekozen waar we nu de voorlopige WVG vestigden. Na goedkeuring van het plan volgt direct de nadere analyse. Het is mogelijk dat een nadere studie tot nieuwe inzichten leidt waardoor de locaties niet, of slechts deels ontwikkeld gaan worden.</p> <p>Ja, het is mogelijk dat de locaties na een nadere studie niet verder ontwikkeld gaan worden.</p>
	<p>2. De provincie Noord-Brabant bereidt op dit moment een wijziging voor van de provinciale Omgevingsverordening. In hoeverre heeft de inhoud van de ter inzage gelegde ontwerp-verordening invloed gehad op de woningbouwlocaties die middels dit raadsvoorstel worden voorgesteld?</p>	<p>Daar is alleen zijdelings naar gekeken. We zijn tijdens de werkoverleggen (zie antwoord vraag 1 VVD) tot de conclusie gekomen dat de woningbouwopgave niet volledig past in alleen maar inbreidingsgebieden. We moeten daarvoor teveel concessies doen aan kwaliteitseisen in de kernen (door bijvoorbeeld ongewenst ver te verdichten, groen op te offeren, parkeernormen aan te passen). Bovendien gaan de kleine plannen op deze inbreidingslocaties niet voor de gewenste snelheid/volumes zorgen. Daarvoor zijn alle kernen beoordeeld. Dit is leidend geweest in de zoektocht naar andere locaties.</p>

		<p>We hebben inmiddels eerste ambtelijke contact gehad met de provincie en onze plannen toegelicht. De komende tijd gaan we verder met de provincie in overleg.</p>
	<p>3. Wat is de verhouding tussen dit raadsvoorstel en de aankomende omgevingsvisie? Is het voorstelbaar dat er in de omgevingsvisie andere keuzes worden gemaakt ten aanzien van woningbouwlocaties dan de keuzes die middels dit raadsvoorstel worden gemaakt?</p>	<p>Het traject van de omgevingsvisie loopt parallel aan dit traject van het actieplan wonen. De voorgestelde woningbouwlocaties gaan onderzocht worden en worden integraal afgewogen. Dat gebeurt in afstemming met het traject van de omgevingsvisie.</p>
	<p>4. Hoe verhouden de in de bijlage 'ontwikkelstrategie per kern' aangeduide woningbouwlocaties en de daarin geformuleerde randvoorwaarden zich met eerder vastgestelde mogelijkheden voor woningbouw in de nog steeds van kracht zijnde structuurvisies van de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode? In hoeverre komen woningbouwmogelijkheden op locaties die op basis van die structuurvisies zijn aangeduid als uitbreidingslocaties te vervallen en/of worden de voorwaarden daarvoor gewijzigd?</p>	<p>De mogelijkheden in de structuurvisies blijven tot dat deze worden aangepast het toetsingskader voor nieuwe initiatieven, waarbij ook gekeken wordt hoe het initiatief zich verhoudt tot de totale woningbouwprogrammering. Veel van de in die structuurvisies genoemde locaties zijn inmiddels onderdeel van lopende projecten die zich in diverse hardheids-stadia verkeren. Veelal zijn ze opgenomen bij de potentiële locaties.</p>
	<p>5. In de bijlage 'ontwikkelstrategie per kern' wordt voor diverse kernen aangegeven dat woningbouwontwikkelingen buiten de per kern aangewezen gebieden slechts worden toegestaan indien een (groot) ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Wanneer is er sprake van een (groot) ruimtelijk knelpunt?</p>	<p>Het bouwen of gebruik in strijd met het bestemmingsplan is alleen mogelijk als er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Om dit doel te behalen worden verzoeken beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria. Van een ruimtelijk knelpunt is sprake als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (Her)ontwikkeling van monumentaal of cultuurhistorisch vastgoed (geen sloop en historiserende nieuwbouw); 2. (Her)ontwikkeling van bestaande gebouwen in een woonomgeving / woonbestemming (kantoor, school enz);

		<p>3. (Her)ontwikkeling van detailhandel in de diverse centrumgebieden, buiten het kernwinkelgebied (dus het veranderen van de detailhandelsfunctie);</p> <p>4. Splitsing en verduurzaming van bestaande woningen;</p> <p>We hebben daarnaast in het actieplan initiatiefnemers uitgenodigd om te experimenteren met de toetsingskaders. Daar zijn bovenstaande voorwaarden dus ook onderdeel van.</p>
SP	1. Er moet een dedicated team komen. Kunt u uitleggen wat hieronder verstaan wordt en waarom deze term gebruikt wordt?	<p>Een team dat vrijgemaakt wordt voor de versnelling van de woning. Dit team is 'dedicated' of wel toegewijd om hieraan te werken. De term wordt gebruikt omdat de urgentie voor het slagen van de opgave hoog is. We zoeken daarom een team dat zich niet door tegenslag laat tegenhouden. Het team is gericht op vooruitgang, versnelling, vlottrekken van woningbouwprojecten en is uitvoerend gericht. In het vervolg zullen we het Nederlandse woord toegewijd gebruiken.</p>
	2. Er wordt gesproken over een duurzame woningvoorraad. Want wordt hieronder verstaan?	<p>Een woningvoorraad die gevarieerd is, voldoende aanbod heeft in verschillende prijssegmenten, en woningtypen. Een woningvoorraad die daarmee ook tot een gezonde woningmarkt leidt, waarbij doorstroming goed mogelijk is en waarbij de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in een goede balans is.</p>
	3. Gestreefd wordt naar een mooie verdeling van woningen over diverse sectoren. Hoe is deze verdeling wanneer we kijken naar wat er in de afgelopen drie jaar is gerealiseerd of nu in aanbouw is, inclusief de ruimte voor ruimte woningen?	<p>Er is wat meer tijd nodig voor een goed antwoord op deze vraag, dan nu beschikbaar is voor beantwoording van technische vragen. We stellen daarom voor de beantwoording van deze vraag in een volgende RIB een plek te geven.</p>

Hart	<p>1. Tijdens de BVA van 12 november 2020 is een lijst van mogelijke instrumenten tot verbetering van regie op woningbouw besproken. Een aantal instrumenten zien we nu niet terug in het addendum. Hoe is de keuze gemaakt om tot deze mogelijkheden die nu worden gepresenteerd te komen? Kunnen deze alsnog worden toegevoegd? Zo nee, waarom niet?</p>	<p>We hebben ons nu in dit actieplan vooral gericht op de versnelling van de woningbouw. Daarbij is dus een focuswijziging aangebracht. Er is veel tijd gestopt in de voorbereiding en uitwerking van deze actiepunten. Een aantal andere instrumenten vragen ook om voldoende aandacht en dat was niet allemaal tegelijkertijd mogelijk. Wel gaan we nu na vaststelling van dit plan direct weer verder om weer verdere instrumenten op te pakken.</p>
Lijst Blanco	<p>1. In het bouwoffensief wordt gesproken over een vijftal actiepunten waaronder het bouwen van 1.600 nieuwe huizen in voornamelijk uitbreidingsplannen. Hoe staat dit in verhouding tot de verordening tot provinciale wetgeving omtrent het verbod op ruimtelijke ontwikkelingen buiten stedelijke gebieden? Of is deze wetgeving niet meer van toepassing?</p>	<p>We zijn tijdens interne werkoverleggen tot de conclusie gekomen dat de woningbouwopgave niet volledig past in alleen maar inbreidingsgebieden. We moeten daarvoor teveel concessies doen aan kwaliteitseisen in de kernen (door bijvoorbeeld ongewenst ver te verdichten, groen op te offeren, parkeernormen aan te passen). Bovendien gaan de kleine plannen op deze inbreidingslocaties niet voor de gewenste snelheid/volumes zorgen. Daarvoor zijn alle kernen beoordeeld. Dit is leidend geweest in de zoektocht naar andere locaties. Voor de uitvoering van de plannen is medewerking van de provincie nodig. We hebben er vertrouwen in dat we daarin samen met de provincie kunnen optrekken, aangezien we een goede analyse hebben gemaakt van wat binnenstedelijk kan en waar uitbreiding noodzakelijk is. We hebben inmiddels eerste ambtelijke contact gehad met de provincie en onze plannen toegelicht. De komende tijd gaan we verder met de provincie in overleg.</p>

	2. Hoe verhoudt het aantal extra huizen dat wordt gerealiseerd in de periode 2020-2040 (5.750 woningen) tot de opgave voor het huisvesten van arbeidsmigranten? Zijn die onderdeel van deze woningen of komt deze opgave hier nog bovenop?	Longstay huisvesting van arbeidsmigranten (die langer dan 78 weken verblijven) is wel in die 5.750 woningen opgenomen. Shortstay huisvesting niet.
	3. Er wordt aangegeven er nog te veel plannen niet leiden tot de goedkeuring ervan. Wat zijn de voornaamste redenen hiervan? Wat zijn de knelpunten qua beleid?	De plannen voldoen niet aan de kwalitatieve kaders van de gemeente, bijvoorbeeld op het gebied van het woningbouwprogramma en ruimtelijke kwaliteit.