

Raadsvergadering d.d.	: 26 maart 2020	Agendanr.:
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	: Wethouder M. Theuws, wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	: Lokaal volkshuisvestingsprogramma	
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

Introductie

De afgelopen jaren is in grote lijnen conform de planning gebouwd. Dat neemt niet weg dat er de komende jaren binnen de gemeente een behoefte aan nieuwe woningen blijft. Om het bouwen van deze woningen te stimuleren wordt een aantal maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen zijn niet alleen van toepassing op de nieuwbouw, maar bieden ook mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Het doel is een toekomstbestendige woningvoorraad voor alle doelgroepen.

1. Inleiding

In maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 vastgesteld. Bij de vaststelling van het stuk hebben de gemeenteraden ook aangegeven graag over een uitvoeringsprogramma te beschikken. In de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 is een vijftal speerpunten benoemd met ambities voor de komende vijf jaar. Deze ambities zijn als acties opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2019-2023 en in de tijd weggezet. Hierbij is tevens aangegeven welke partijen een rol spelen bij de uitwerking en de realisatie van deze acties.

Moties gemeenteraad

- Bij de vaststelling van de regionale woonvisie heeft de raad een motie aangenomen waarbij aan het college opdracht wordt gegeven om een inventarisatie op te stellen die inzicht moet geven in de bouw mogelijkheden in alle kernen. Daarnaast wordt er gevraagd om maatregelen die het bouwen van extra woningen (in het bijzonder voor de doelgroepen) stimuleren.
- Bij de behandeling van de begroting 2020-2023 is een motie aangenomen die aan het college een actieve grondpolitiek voorstelt en vraagt de mogelijkheid van woningsplitsing te onderzoeken.

Het college geeft uitvoering aan de moties door naast het vastgestelde uitvoeringsprogramma een lokale uitwerking voor de lokale woningbouwopgave op te stellen.

2. Voorstel

1. Er wordt voorgesteld om in te stemmen met de volgende maatregelen om de lokale woningbouwopgave de komende jaren te kunnen stimuleren:
 1. Bijdrage/ korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen
 2. Mogelijk maken van preventieve mantelzorgwoningen
 3. Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)
 4. Mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten
 5. Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond
 6. Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw
 7. Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)

2. Het college opdracht te geven de maatregelen 4, 6 en 7 nader uit te werken, waarbij maatregel 6, de instelling van een vereveningsfonds sociale woningbouw, ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. In principe ligt de bevoegdheid voor het toepassen van de overige maatregelen bij het college, tenzij een bestemmingsplanwijziging nodig is.

3. Argumenten

De gemeenteraden hebben verzocht om een uitvoeringsprogramma

Tijdens de raadsbehandeling van de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 is door de verschillende gemeenteraden gevraagd om een uitvoeringsprogramma van de Kempische Visie. Daarnaast is er voor Bergeijk vanuit de raad behoefte aan een lokale uitwerking voor de woningbouwopgave.

Lokale uitwerking woningbouwopgave

Om de kwantitatieve woningbouwopgave te bepalen is een aantal gegevens van belang. Hierbij wordt gekeken hoeveel te bouwen woningen vastliggen in de bestemmingsplannen en hoe deze zich verhouden tot de behoefte aan te bouwen woningen (volgens de provinciale woningbehoefteprognose 2017). Daarnaast zijn er locaties waarbij woningbouwplannen in voorbereiding zijn. De ruimte tussen de prognose en de vastgestelde en in voorbereiding zijnde plannen bepaalt de opgave voor extra woningen de komende 10-jaarsperiode. Om deze opgave te realiseren worden in dit raadsvoorstel stimulerende maatregelen voorgesteld.

Huidige beleid

In aanvulling op de lokale woonvisie 2013-2021 heeft de raad kaders vastgesteld voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt het principe gehanteerd van bouwen voor maatschappelijk belang. Dit betekent dat er enkel woningen mogen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan het maatschappelijk belang. Dit betekent concreet:

- Bij sanering van ongewenste situaties (bijv. een bedrijfsbestemming op een ongewenste plek) kan nieuwe woningbouw worden toegevoegd.
- Realisatie van woningen voor de doelgroepen (sociale huur, starters en senioren). Hierbij wordt voor deze woningen ook een maximale grootte en inhoud gehanteerd (appartementen max. 100 m² woonoppervlak en grondgebonden woningen max. 320 m³ inhoud).
- Er dient bij nieuwe woningbouwontwikkelingen minimaal 60% voor de doelgroepen starters, senioren (met zorg) en sociale huur te worden gebouwd. Hierbij geldt een verdeling van 1/3 voor elke doelgroep. Dit impliceert dus dat gestreefd wordt naar 20% sociale huur per locatie.

Terugblik realisatie woningbouw

In de periode 2012-2018 zijn 486 woningen gerealiseerd, dit betekent gemiddeld 69 woningen per jaar. Hiermee is er de laatste jaren nagenoeg in lijn gebouwd met de provinciale prognoses. (Provinciale woningbehoefteprognose 2014: 790 woningen voor 10-jaarsperiode en voor 2017: 630 woningen voor 10-jaarsperiode).

2012- 2018 doelgroepen	Aantal	%
Vrije sector	189	38,9%
Starters (koop)	101	20,8%
Senioren (huur/ koop)	80	16,4%
Sociale huur	53	10,9%
(Mantel)zorg	63	13,0%
Totaal	486	
Aandeel doelgroepen (starters, senioren, zorg)		61,1%

Tabel realisatie woningbouw doelgroepen gemeente Bergeijk periode 2012-2018

Conclusies:

- Doelstelling bouwen voor doelgroepen (min. 60%) is afgelopen jaren gehaald;
- Realisatie voldoende sociale huurwoningen blijft achter;
- Het aantal gebouwde woningen de afgelopen jaren ligt in lijn met de provinciale woningbehoefteprognose; de woningbouwopgave is vooral kwalitatief (woningen voor de doelgroepen);
- Er is een mismatch voor enkele locaties, vooral 't Loo – Hof. Om dit op te lossen zijn ook meer geschikte (uitbreidings)locaties op 't Hof nodig; op dit moment is daarvoor de locatie Hooge Berkt fase II concreet in beeld.
- Er is een acute vraag voor woningen voor de doelgroepen; hiervoor zouden tijdelijke voorzieningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Woningbouwopgave

Volgens de provinciale woningbehoefteprognose is er een behoefte van 630 woningen voor de komende 10-jaarsperiode. Hiervan liggen 299 woningen vast in harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen). Daarnaast zijn er momenteel plannen voor 127 woningen in voorbereiding (bijna harde plancapaciteit). Dit maakt dat er een resterende opgave is voor 204 nieuwe woningen op nieuwe locaties.

Maatregelen

Om de kwantitatieve woningbouwopgave conform de woningbehoefteprognose en de kwalitatieve opgave volgens de lokale en Kempische woonvisie te realiseren worden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. *Bijdrage/ korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen*
 - Continueren huidige regeling (zie bijlage)
 - Wordt nu toegepast bij verkoop gemeentelijke grond aan corporaties of particuliere gronden waar corporaties sociale huur realiseren (max. bijdrage € 65,-/m²).
 - Veelal opgenomen in waardering gemeentelijke grondexploitaties.
 - Corporaties kunnen hierdoor meer sociale huurwoningen in de gemeente realiseren.
2. *Preventieve mantelzorgwoningen*
 - Continueren huidige regeling (zie bijlage)
 - Regeling biedt mogelijkheid van voorsorteren op toekomstige mantelzorg en voorziet in behoefte 'langer thuis blijven wonen'.
3. *Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)*
 - Aandeel sociale huurwoningen is ca. 13% van totaal aantal woningen, dit is relatief laag. De Kempische visie op wonen 2019-2023 gaat uit van een gewenste 20%. Om dit percentage te halen dient bij nieuwbouw hoger ingezet te worden.
 - Door het huidige beleid van Vestia staat behoud van de sociale huurvoorraad onder druk. De overname van het bezit van Vestia door een andere corporatie wordt onderzocht.
4. *Mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten*
 - Er is een groeiende behoefte aan kleinere woningen (voor starters, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dit type woningen is lang niet altijd beschikbaar of financieel haalbaar voor de doelgroepen. De bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Met de volgende mogelijkheden kan voorzien worden in de groeiende vraag:
 - Woningssplitsing mogelijk maken: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden.

- Tijdelijke bewoning in bijgebouwen bij woningen. (max. 80 m², voor periode van max. 10 jaar) voor kleinere huishoudens zoals bijvoorbeeld starters en alleenstaanden.
- Inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens mogelijk maken.

5. *Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond*

- Conform bestaande beleid bouwen voor maatschappelijk belang (zie bijlage)
- Als bouwen voor doelgroepen niet mogelijk (ruimtelijk/ financieel) is, dan mogelijkheid bieden voor bouw van vrije sectorwoning(en)
- Voorwaarde voor het bouwen van vrije sectorwoning(en) is wel dat er een bijdrage wordt geleverd aan het vereveningsfonds (zie punt 6).
- Uiteraard is tevens een voorwaarde dat de betreffende locatie planologisch geschikt is.

6. *Vereveningsfonds sociale woningbouw (als sociaal programma niet mogelijk is dan afdracht grondprijs)*

- Voor elke nieuwe woningbouwlocatie geldt dat de sociale doelstelling dient te worden gerealiseerd: streven naar bouwen voor maatschappelijk belang
- Als sociale woningbouw niet mogelijk/ haalbaar is zijn er 2 mogelijkheden:
 - i. Keuze voor andere locatie(s)
 - ii. Afdracht grondprijs (verschil in waarde sociaal – vrije sector) in vereveningsfonds sociale woningbouw
- Middelen uit vereveningsfonds worden ingezet voor extra ambitie sociale woningbouw.

7. *Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)*

- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden in beginsel in de kernen eerst mogelijke inbreidingslocaties benut voor nieuwe woningbouw. Als deze niet voldoen/ beschikbaar zijn worden ook uitbreidingslocaties onderzocht. Specifiek wordt hiermee bedoeld de potentiële uitbreidingslocatie Hooge Berkt fase 2.
- Als het nodig is om een gewenste ontwikkeling vlot te trekken kan het instrument van actieve grondpolitiek ingezet worden.

4. **Te stellen kaders**

Met de door het college voorgestelde maatregelen wordt uitvoering gegeven aan de Kempische visie op wonen 2019-2023 en de door de raad aangenomen moties.

De raad geeft hiermee het college opdracht om deze maatregelen toe te passen en daar waar nodig nader uit te werken; deze uitwerking geldt met name voor de maatregelen 4, 6, en 7. Daarbij zal het voorstel t.a.v. het vereveningsfonds aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. De uitvoering van de overige maatregelen is een bevoegdheid van het college, met uitzondering van die maatregelen waarvoor een bestemmingsplan noodzakelijk is.

5. **Kanttekeningen**

N.v.t.

6. **Kosten en dekking**

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Indien er voor bepaalde maatregelen financiële middelen nodig zijn, dan komen we hier met een apart voorstel op terug.

7. **Draagvlak en communicatie**

De dorpsraden zijn ook betrokken bij de voorgestelde maatregelen om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarnaast is het belangrijk om de voorgestelde maatregelen na vaststelling (en evt. uitwerking) goed te communiceren en bekend te maken bij inwoners en initiatiefnemers.

8. Procedures, planning, uitvoering

Inzicht in gerealiseerde woningen en projecten wordt gegeven in de jaarrekening.

9. Samenwerking en relaties

Kempische Visie op Wonen 2019-2023

10. Evaluatie

Over 2 jaar volgt een evaluatie.

11. Bijlagen bij voorstel

- Bijlagen bestaand beleid

- bijdrage grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen (oplegnotitie woonvisie 2013-2021)
- preventieve mantelzorgwoningen (raadsvoorstel beleid wonen en zorg)
- bouwen voor maatschappelijk belang (raadsvoorstel uitwerking begrip groot maatschappelijk belang)

12. Bijlagen ter inzage

-

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 03 maart 2020 geadviseerd ...

Wordt ingevuld door Griffier

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester