Raadsinformatiebrief

5Datum	25 juli 2023	Zaaknummer	2391792
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid
			H.J. Compagne
Onderwerp	Woningbouwrealisatie 2022, programmering 2023 en ontwikkelingen woonbeleid		

Kennisnemen van:
Woningbouwrealisatie 2022, programmering 2023 en ontwikkelingen woonbeleid.

Aanleiding
Jaarlijks informeren we de gemeenteraad over de stand van zaken van de woningbouwprogrammering. In deze raadsinformatiebrief blikken we terug op 2022 en presenteren hiervan de realisatiecijfers. Daarnaast laten we de huidige programmering voor 2023 en verder zien. Hiermee krijgt de raad een goed beeld van het aantal gerealiseerde woningen, te realiseren woningen en de verdeling daarvan naar categorie en per kern. We informeren u met deze brief tevens over de laatste stand van zaken m.b.t. ontwikkelingen van de woonzorgvisie, prestatieafspraken en de Wet goed verhuurderschap.

Kernboodschap
Het in juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde ‘Actieplan Woningbouw’ vormt de basis voor de realisatie van woningbouw in onze gemeente. De afgesproken woningbouwaantallen uit de Woonvisie 2018 waren evenredig per kern verdeeld, zodat iedere kern, in verhouding, even hard zou groeien. Na de verhoogde prognose vanuit de provincie is afgesproken dat de extra te realiseren aantallen evenwichtig worden verdeeld en we sturen op kansen die zich voordoen.

Gerealiseerde woningen in 2022			
Kern	*Totaal*	*Koop*	*Huur*
Boerdonk	**9**	9	
Boskant	**1**	1	
Buitengebied	**13**	13	
Eerde	**10**	5	5
Erp	**71**	51	20
Keldonk	**1**	1	
Mariaheide	**4**	4	
Nijnsel	**3**	3	
Olland	**0**		
Schijndel	**12**	11	1
Sint-Oedenrode	**7**	8	-1
Veghel	**317**	184	133
Wijbosch	**0**		

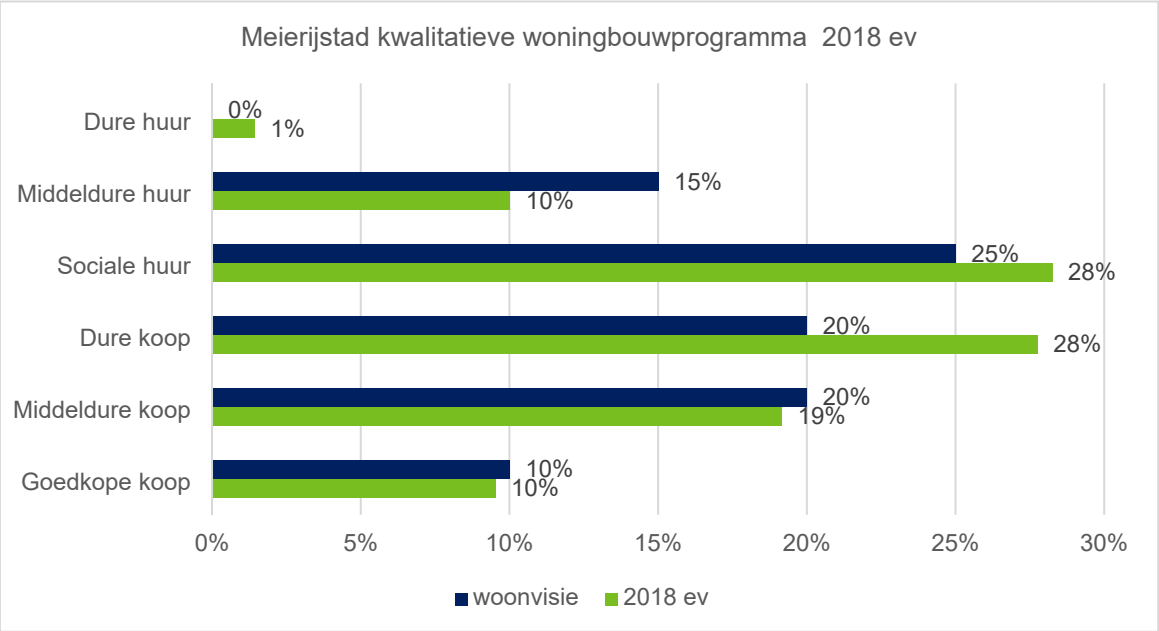
Zijtaart	**0**		
Gemeente Meierijstad	**448**	290	158

In het ‘Actieplan Woningbouw’ is opgenomen dat we de woningbouwrealisatie versnellen naar 600 gerealiseerde woningen per jaar. Vorig jaar konden we u berichten dat we over 2021 deze ambitie ruim hebben gehaald. Inmiddels zijn de marktomstandigheden anders geworden en zien we dat ingezette acties tijd vragen om voordat ook daadwerkelijk de effecten te zien zijn. Over 2022 komt het aantal gerealiseerde woningen uit op 448 woningen.

Woningbouwprogrammering 2023 en verder
Voor 2023 en de daaropvolgende jaren staan in iedere kern woningbouwprojecten op de planning om zo de totale woningbouwbehoefte te kunnen invullen. In onderstaand overzicht presenteren we op hoofdlijnen de programmering per kern.

Woningbouwprogrammering 2023 en verder	
Kern	*Totaal*
Boerdonk	129
Boskant	48
Buitengebied	187
Eerde	72
Erp	254
Keldonk	96
Mariaheide	47
Nijnsel	105
Olland	89
Schijndel	1.041
Sint-Oedenrode	1.023
Veghel	3.181
Wijbosch	114
Zijtaart	77
Gemeente Meierijstad	**6.463**

In **bijlage 1** vindt u per kern uitgebreidere informatie over de gerealiseerde plannen in 2022. Daarnaast is geografisch gepresenteerd welke woningbouwprojecten er in iedere kern op stapel staan. We geven hiervan ook de harde, zachte en potentiële plancapaciteit weer voor 2023 en volgende jaren. Ook geven we per kern weer wat er vanaf 2018 (vaststelling Woonvisie), inclusief de programmering vanaf 2023, kwalitatief is gerealiseerd en nog wordt gerealiseerd. We zetten deze cijfers af tegen de beoogde percentages die in de Woonvisie 2018 zijn opgenomen. Op die manier is te zien of we op koers liggen. Voor de gehele gemeente ziet dat overzicht er als volgt uit:



Voldoende harde plancapaciteit om te kunnen bouwen
De inspanningen van de gemeente richten zich vooral op de voorbereiding en het begeleiden van de procedures van woningbouwprojecten. Op dit moment kent onze gemeente bijna 1500 woningen in de harde plancapaciteit. Dat zijn woningen die door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Dat betekent dus dat er op dit moment veel plannen liggen die ten uitvoer gebracht kunnen worden door initiatiefnemers en ontwikkelaars. Wij hopen dan ook dat, ondanks veranderende marktomstandigheden, deze plannen op korte termijn ten uitvoer kunnen worden gebracht.

Prioriteren om te kunnen focussen
Één van de maatregelen om te kunnen versnellen is het prioriteren van woningbouwprojecten. Door focus aan te brengen kunnen projecten eerst worden afgerond, voordat we onze tijd en energie weer verdelen over andere lopende plannen en projecten. Met de huidige plannen wordt in de vastgestelde behoefte in ruime mate voorzien. Het college buigt zich de komende tijd over deze prioritering.

Beleidsontwikkelingen wonen
Er spelen diverse ontwikkelingen op beleidsniveau, we lichten de belangrijkste kort toe. Dit overzicht is uiteraard niet volledig, via separate besluitvorming informeren we u tevens over andere ontwikkelingen.

Woonzorgvisie 2024
In maart is het plan van aanpak voor de herijking van de woonvisie aan de Raad gepresenteerd. Inmiddels is het bureau dat ons hierin begeleidt (Companen) goed opgestart en hebben de eerste werksessies plaatsgevonden. Momenteel bereiden we het startdocument voor, waarmee we na de zomer met diverse stakeholders het gesprek kunnen voeren over de belangrijkste richtingen en keuzes die gemaakt kunnen worden. Om “participatiemoeheid” te voorkomen, wordt waar mogelijk aangesloten bij reeds geplande participatiemomenten. En gebruiken we de informatie die in eerdere participatie is opgehaald (zoals bijvoorbeeld met het woonwensenonderzoek).
We verwachten daarmee in november bij de Raad terug te komen tijdens een beeldvormende avond, waarna in de eerste helft van 2024 de nieuwe woonzorgvisie kan worden vastgesteld.

Geen bod op prestatieafspraken 2024, focus op nieuwe meerjarenafspraken
De huidige meerjarenafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties lopen van 2019 tot 2024. De woonvisie is de onderlegger van deze afspraken waarin corporaties, gemeente en huurdersorganisaties aangeven op welke wijze zij gezamenlijk bijdragen aan de uitvoering van woonbeleid. Sinds twee jaar brengen gemeente en corporaties jaarlijks een gezamenlijk bod uit op deze afspraken, waarmee helder wordt waar de focus en aandacht voor het komende jaar gelegd wordt.

Omdat dit jaar in nauwe samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties gewerkt wordt aan een nieuwe woonzorgvisie, wordt er geen gezamenlijk bod uitgebracht voor jaarafspraken in 2024. In plaats daarvan ligt de focus op het afronden van de bestaande afspraken 2019-2024, ontwikkeling van de woonzorgvisie en toewerken naar nieuwe meerjarenafspraken 2024-2029.

Wet goed verhuurderschap in werking vanaf 1 juli 2023
Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. Voor de uitvoering van de Wet is het mogelijk een verhuurverordening op te stellen (niet verplicht) zodat met een verhuurvergunning aanvullende eisen aan verhuurders kunnen worden gesteld zoals een eerlijke huurprijs en tijdig onderhoud van de woonruimte. Ook zijn er specifieke regels in de wet opgenomen waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd. Zo moet de huurovereenkomst apart van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd en moet de verhuurder de arbeidsmigrant informeren in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft.
Daarnaast moet iedere gemeente vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf handhaven of, als dat niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden.

Momenteel wordt onderzocht, onder andere op basis van het aantal meldingen dat we ontvangen, of we hiervoor verordeningen willen instellen. Wanneer wij voornemens zijn een verordening in te stellen, komen we met een voorstel terug bij de Raad. Om het meldpunt in te richten en te handhaven op de algemene regels van deze wetgeving, hebben we incidentele en structurele middelen van het Rijk ontvangen.

Bijlage(n)
1 – Woningbouwprogramma uitgelicht per kern

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij