

Memo

Datum:
14 mei 2020

Onderwerp: Actieplan Wonen van provincie Gelderland

Ter attentie van: Gemeenteraad

Afzender: College van B&W

Inleiding

Op 25 maart jl. zijn wij door de provincie Gelderland geïnformeerd over het provinciale Actieplan Wonen. Het is de bedoeling dat deze op 28 mei a.s. in de Provinciale Staten wordt behandeld. Het actieplan bevat 14 acties waarmee Gedeputeerde Staten de komende vijf jaar woningbouw op verschillende manieren wil stimuleren. In dit memo willen wij u informeren over de wijze waarop ons college dit actieplan tegemoet wil treden. Met dit memo beschouwen we ook de door de fractie van de SGP op 26 maart jl. gestelde vragen over dit onderwerp als integraal beantwoord.

Actieplan Wonen van provincie Gelderland

In het coalitieakkoord van het nieuwe College van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland staat dat de vraag naar kwalitatief passende huisvesting een breed probleem is. Er is een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen en de prijs van koopwoningen is in de huidige markt veelal te hoog. De provincie wil daarom samen met regio's, gemeenten en (markt)partijen zorgen dat er voldoende gebouwd wordt. Tegelijk kondigt de provincie aan dat afscheid wordt genomen van 'discussie over aantallen'.

Vanuit deze invalshoek hebben Gedeputeerde Staten het Actieplan Wonen vastgesteld. In 5 jaar tijd moeten er 45.000 woningen worden gebouwd. De provincie zet hiervoor € 30 miljoen in. In het actieplan worden drie doelen genoemd waarvoor de volgende financiële middelen worden ingezet.

Categorie	Productie	Investering
Acties om de woningbouw te versnellen	43.000	€ 8,6 mio
Acties voor betaalbaar wonen	9.500	€ 20,2 mio
Acties voor meer flexibele woonvormen	2.000	€ 1,2 mio
	Totaal	€ 30 mio

Met dit actieplan wil de provincie het woningtekort terugdringen. De maatregelen moeten binnen 2 jaar leiden tot versnelling van de bouwproductie, meer betaalbare en meer flexibele woningen.

Bij het opstellen van het Actieplan Wonen zijn gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in de woningbouw geraadpleegd. Voor de zomer van 2020 nemen Provinciale Staten een definitief besluit over het Actieplan.

Wat betekent dit voor gemeente Barneveld?

Zowel vanuit de regio Foodvalley als gemeente Barneveld is ambtelijk en bestuurlijk de gelegenheid aangegrepen om mee te denken over de inhoud van het Actieplan Wonen. Vanuit de regio en de gemeente is erop aangedrongen om het restrictief woningbouwbeleid als provincie los te laten, doeltreffende financieringsinstrumenten voor betaalbare woningbouw te introduceren en op projectniveau maatwerkafspraken te maken over provinciale ondersteuning.

Het stemt tot tevredenheid dat het actieplan in grote lijn aan onze inzet beantwoordt. Sowieso zijn wij blij met de provinciale aandacht voor de woningmarkt. Concreet heeft de provincie nu in de eerste tranche voor de versnelling van woningbouw vier 'doorbraakprojecten' in de regio Foodvalley aangewezen (vier van de zeven in de hele provincie), waaronder de locatie Bloemendal in Barneveld.

Het college wil zich positief-kritisch opstellen ten opzichte van het voorgestelde maatregelenpakket in het actieplan (zie bijlage). Positief omdat, zoals gezegd, wij de inzet ondersteunen, maar ook kritisch omdat niet alle voorgestelde maatregelen in de gemeente Barneveld toegevoegde waarde hebben en ook omdat wij een goede balans willen tussen resultaat en extra bureaucratie.

De drie doelen uit het actieplan willen we langslopen.

Doel Versnelling

Voor het doel Versnelling is 8,6 miljoen euro beschikbaar. Dit komt neer op een bijdrage van € 200 per woning. Voor project Bloemendal (1.550 woningen) is dit € 310.000, --. Dit is een beperkt financiële prikkel. Onvoldoende om substantieel bij te dragen in extra realisatiekosten als gevolg van versnelling (zoals versnelde grondverwerving). Hooguit kan het een bijdrage vormen voor (extra) plankosten, inzet van expertise, versnelling van vergunningverlening e.d.

Acties	Sneller	
1	Vijftig bouwprojecten versnellen	
2	Zachte plannen omzetten in harde plannen in de FoodValley	
3	Procedures versimpelen, bijvoorbeeld m.b.t. stikstof	
4	Van leegstand naar wonen met SteenGoed Benutten	
5	Ondersteunen bij herprogrammering	
6	BouwAcademie oprichten	
7	Conceptbouw ondersteunen	  
Totaal € 8,6 miljoen = 43.000 woningen		

Zienswijze van ons college








In de gemeente Barneveld worden de komende jaren gemiddeld 570 woningen per jaar gebouwd, zo is de prognose. Dit aantal ligt in het verlengde van de hoge bouwproductie in de achterliggende jaren. Graag houdt de gemeente daaraan vast. Bij het oprispen van de strategische visie zal nader bepaald worden in hoeverre versnelde groei van de bevolking en de woningvoorraad aan de orde is. Het versnellen van de huidige (hoge) bouwproductie is nu niet aan de orde. Verwachting is ook dat dit leidt tot (nog) grotere instroom van woningzoekenden uit regio's met hogere kooprijzen. Daarbij komt de financiële uitdaging dat de gemeente bij een (nog)

hogere bouwproductie eerder zal moeten investeren in infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen.

Acties in het actieplan die leiden tot versnelling in planvorming ondersteunen wij. Denk aan de versimpeling van procedures of vroegtijdige afstemming t.b.v. vergunningverlening in later stadium. Ook willen wij het gesprek met provincie voeren over de inzet van de regeling Steengoed Benutten voor herontwikkeling van inbreidingslocaties.

Doel Betaalbaar wonen

Voor het doel Betaalbaar wonen is 20,2 miljoen euro beschikbaar. Voor meer betaalbare woningen heeft de provincie € 2.100 per woning over. Betaalbare woningen betreffen vooral goedkope koopwoningen (tot € 250.000), sociale huurwoningen en woningen met een middenhuurprijs (tot € 850).

Acties	Betaalbaar	
8	Subsidieregeling betaalbare woningen instellen	 
9	Samenwerking voor middenhuur stimuleren	
10	Doorstroomregeling sociale huur	 
11	Verkenning: KoopGarantfonds oprichten	
12	Starterslening meefinancieren	
Totaal € 20,2 miljoen = 9.500 woningen		

Zienswijze van ons college

Gezien de schaarste aan betaalbare woningen bekijkt het college graag waar zij gebruikmaakt van provinciale maatregelen. We denken aan gebruikmaking van de subsidieregeling sociale en koopwoningbouw, uiteraard in samenwerking met Woningstichting Barneveld en ook marktpartijen. Andere acties, zoals oprichting van een KoopGarantfonds en meefinanciering van startersleningen door de provincie, zijn het overwegen waard. Uiteraard dienen we er alert op te zijn dat de bouw van meer betaalbare woningen consequenties kan hebben voor de grondexploitatie van projecten.

Doel Meer flexibele woonvormen

Voor dit doel wil de provincie vooral optreden als kennismakelaar (opstellen van handboek en digitaal platform).

Zienswijze van ons college

Echte financiële stimulering van deze deelmarkt is dus niet aan de orde. Verder constateren we dat het inmiddels aan kennis en in toenemende mate ook expertise niet ontbreekt.

Doorwerking van actieplan in omgevingsverordening en woonbeleid

In het actieplan wordt voorgesteld om de acties te borgen in de provinciale omgevingsverordening die bindend is voor gemeenten, marktpartijen en andere partners. Dat betekent dat de bouw van nieuwe woningen alleen mogelijk is als deze bouw past binnen de meest recente regionale woonagenda (in het geval van gemeente Barneveld is dat de regionale woonagenda 2018-2022 van regio Foodvalley). De regionale woonagenda wordt minimaal iedere drie jaar geactualiseerd. In de regionale woonagenda wordt rekening gehouden met het provinciale woonbeleid.

Conclusies

1. Wij zullen terughoudend zijn met verdere versnelling van woningbouw als dat leidt tot hogere jaarlijkse bouwproducties. Dat geldt ook voor de locatie Bloemendal dat in het actieplan is opgenomen.
2. Wij willen samen met provincie, Woningstichting Barneveld en marktpartijen op een constructieve wijze bezien op welke wijze het Actieplan Wonen op korte termijn kan bijdragen aan meer betaalbare woningen.
3. Wij zullen met de provincie in gesprek gaan over de mogelijkheden om voor inbreiding en transformatie gebruik te maken van de regeling SteenGoed Benutten.