

VERSLAG Poho Wonen, regio Noordoost-Brabant West

19 januari 2022 14.00 – 16.00 uur

Digitaal via Teams

Afsprakenlijst

- Inventariseren in de regiogemeenten:
 - opkoopbescherming
 - mogelijkheden om krachten te bundelen voor de flexpool en woningbouwimpuls.
- onderzoeken of er regionaal termijnen gesteld kunnen worden (doelgroepenverordening) voor sociale huur en middenhuur.
- Bestuursopdracht formuleren voor inzicht in regionale programmering.

Aanwezig:

Erik Ronnes (Gedeputeerde), Roy Geers (Den Bosch), Mart vd Poel (Heusden), Pieter van Dieperbeek (Bernheze), Franko van Lankvelt (Maashorst), Joop van Orsouw (Oss), Lianne van der Aa (Sint-Michielsgestel), Wim van der Zanden (Boxtel), Marius Tielemans (Boekel), Rik Compagne (Meierijstad), Fons Potters, voorzitter (Vught).

Geen afmeldingen

Overige aanwezigen:

Tim Zwanniken (woningbouwregisseur RNOB, tijdens kennismaking), Wendy de Groot (Provincie), Suzanne Hendriks, secretaris (Vught).

1. Opening en mededelingen

Voorzitter Potters opent de vergadering.

Een speciaal welkom voor wethouder Van Lankvelt vanuit de nieuwe gemeente Maashorst.

Er is ruimte om elkaar te informeren over nieuwe ontwikkelingen en gebruik van de tools uit de toolbox (Lessons learned delen). Tijdens het vorige poho is gevraagd om regelmatig praktijkvoorbeelden te delen over de inzet van instrumenten om woningen betaalbaar te houden/maken.

Zijn er nog ontwikkelingen?

Gevraagd wordt naar de stand van zaken van het invoeren van de opkoopbescherming in Den Bosch. (De opkoopbescherming is gericht op de bestaande voorraad en kan via een huisvestingsverordening worden ingevoerd.) Wethouder Geers geeft aan dat de opkoopbescherming in voorbereiding is. (Den Bosch stemt af met Breda en Tilburg). Den Bosch ziet dat er een kleine groei zit in het opkopen van de woningen voor de verhuur, echter het gebeurt niet op zeer grote schaal. Het belang om de betaalbare woningen te beschermen is groot, met name tegen té hoge huurprijzen.

Den Bosch wil de opkoopbescherming voor de gehele stad laten gelden, dus niet alleen voor bepaalde buurten. Dit ter voorkoming van het waterbedeffect.

Wethouder Geers wil graag de regiogemeenten meenemen in het proces om twee redenen:

- niet allemaal het wiel gaan uitvinden
- het instellen van de opkoopbescherming in Den Bosch kan een waterbedeffect hebben op de omliggende gemeenten.

Het aanbod wordt aangenomen.

Meierijstad gaat een doelgroepenverordening en vereveningsfonds instellen. Ook gaat Meierijstad een zelfbewoningsplicht opleggen. Indien gewenst kunnen de stukken daaromtrent gedeeld worden.

Stukken worden ambtelijk gedeeld indien gewenst.

Aangegeven wordt dat de volgende tranche voor de woningbouwimpuls er aan komt. Het idee wordt geopperd om als regio de krachten te bundelen. Gedeputeerde Ronnes geeft als advies om bij de SGE te

raden te gaan, hoe dit opgepakt kan worden. Let wel, bij het SGE zijn een aantal mensen regionaal aangesteld om uitvoering te geven aan de uitvoering en verdeling van de gelden en de projecten. Ook wordt opgemerkt dat de voorwaarden waaraan de woningbouwprojecten moeten voldoen, niet haalbaar zijn: 500 woningen, binnen 3 jaar starten én een financieel tekort. Blijkbaar wordt te goed gepland in deze regio, aangezien het merendeel van de projecten kostendekkend is.

Wethouder Tielemans geeft aan dat in Boekel een zelfbewoningsplicht geldt en dat gedacht wordt om de opkoopbescherming in te voeren. De vraag is of het wel of niet logisch is voor kleine gemeenten. Het kost veel Fte, vandaar dat het nu vooral in de grote steden speelt. Het is een goed instrument om beleggers tegen te gaan, maar het is goed om eerst uitzoeken of er een probleem is in de betreffende gemeente.

Wethouder Van der Aa geeft aan dat de zelfbewoningsplicht verlengd is van 3 naar 5 jaar en dat het ook geldt voor transformatie-projecten in Sint-Michielsgestel.

Wethouder Van Orsouw merkt op dat door de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht het risico gelopen wordt dat er geen ruimte meer over blijft voor de middenhuur. Dit is een punt van de aandacht voor de gehele regio.

“Het lijkt er af en toe op dat we in een hype zitten, maar wat zijn de effecten op de lange termijn.”

Wethouder Van der Zanden meldt dat Boxtel ook de zelfbewoningsplicht en anti-speculatie heeft geregeld. Ook hij geeft aan bang te zijn voor de effecten op lange termijn van een huisvestingsverordening/opkoopbescherming etc.

Wethouder Potters geeft aan dat in Vught de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding ingevoerd gaan worden voor nieuwbouwwoningen tot aan € 600.000,- (grens middenduur-hoog). Het geldt voor 5 jaar met een boete van € 150.000,-. Deze boete neemt jaarlijks met 20% af.

Opdracht:

Inventariseren in de regiogemeenten:

- opkoopbescherming
- mogelijkheden om krachten te bundelen voor de flexpool en woningbouwimpuls.

Kunnen er regionaal termijnen opgesteld worden (doelgroepenverordening) voor sociale huur en middenhuur

2. Voorstellen Tim Zwanniken

Tim Zwanniken is tijdelijk aangesteld als woningbouwregisseur voor het RNOB.

Vorig jaar maart was Saskia Wijkhuis (Mijn gemeentedichtbij) aangesteld als woningbouwregisseur voor de RNOB. Echter zij viel vrijwel direct uit door ziekte. Nu is Tim tijdelijk aangesteld. De rol van regisseur is o.a. de verbindende factor voor de subregio's en de RNOB, maar ook de integrale verbinder binnen de RNOB met het woningbelang voorop.

Tim stelt zich kort voor. Hij is aangenomen voor 4 tot 6 maanden als kwartiermaker/woningbouwregisseur. Hij zit momenteel in de inventariserende fase en komt op korte termijn met een startnotitie. Zijn rol is om gezamenlijke onderwerpen en de integrale vraagstukken op te pakken tussen:

Wonen - verstedelijking

Wonen- arbeidsmarkt

Wonen – mobiliteit

In zijn startnotitie zal hij ook nadrukkelijk adviseren wat is aan de regio, wat aan de subregio.

NB Tim heeft de vastgestelde notitie van de subregio NBOW ontvangen.

3. Verslag van de vorige vergadering d.d. 17 november 2021

Wethouder Compagne alsnog opnemen bij de aanwezigen.

Bij het plan Oss-west staat dat het ontwerp Bestemmingsplan behandeld wordt in de Raad van februari, dit moet zijn – de ontwerp Structuurvisie.

Vastgesteld met wijzigingen.

4. Regionale afstemming woningbouwplannen

De plannen worden aangeboden ter regionale afstemming (accordering)

Toelichting en presentatie wethouder Oss – plan Oss -West

Oss-West is de vorige keer uitgebreid besproken in het POHO. In november was er overeenstemming over 1500 woningen. Inmiddels heeft de gemeente het plan ook aangepast naar 1500 woningen en wordt geen akkoord meer gevraagd voor 3000 woningen.

Het plan loopt tot aan 2032 en bevat geen claim naar de toekomst.

Tweede deel van het plan gaat naar de verstedelijkingsstrategie.

Oss bouwt veel binnenstedelijk, maar moet ook buitenstedelijk bouwen om aan de kwalitatieve vraag te voldoen.

Bestuurlijk

akkoord

Toelichting wethouder Oss – plan Lithoijen

Lithoijen, betreft in totaal 80 woningen. De 1^e fase waarvoor het plan nu ook bij het POHO is betreft maximaal 35 woningen, waarvan er 6 door Mooiland (sociale huur) worden gerealiseerd. Het is een plan in een kleine kern waar al heel lang niet gebouwd is.

In de woonvisie staat dat 30% van het totale aantal toe te voegen woningen sociaal moet zijn.

Bestuurlijk

akkoord

Toelichting wethouder Meierijstad – plan Bolst

Bolst, gaat over 80 woningen. Het is een plan van voor de woningcrisis. Er wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Het is een divers plan, waarbij ook 10 woningen in de vorm van “nieuwe woonvormen” wordt gerealiseerd.

Bestuurlijk

akkoord

Terugkoppeling plan Heeschwijkse Akkers

Heeschwijkse Akkers is een plan uit 2020. Het plan is al besproken en digitaal beoordeeld en ambtelijk akkoord bevonden, maar door de gemeente daarna niet ingebracht voor bestuurlijke besluitvorming. Dit wordt nu alsnog gedaan. Het is een plan uit 2020 vandaar dat niet gewerkt is met het standaardformat.

Het betreft een uitbreiding in Heeswijk Dinther. In eerste instantie betrof het 69 woningen. Door een nieuwe verkaveling zijn het 72 woningen geworden. Het aantal sociale huurwoningen is daarbij ook van 11 naar 12 gegaan.

De betaalbaarheid wordt geborgd door de anterieure overeenkomsten.

Bestuurlijk

Akkoord

5. Ophalen wat wordt verwacht van Regionale programmering

Tijdens de behandeling van de pitches van de woningbouwlocaties is gevraagd om een regionaal overzicht te maken van de woningbouwplannen. Met het regionaal overzicht is het beter te overzien wat projecten bijdragen aan de regionale woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief.

Voor 2022 is het opstellen van het Regionaal woningbouwprogramma opgenomen in de Uitvoeringsagenda.

Voordat daadwerkelijk een bestuursopdracht geformuleerd kan worden is het belangrijk om de verwachtingen en intenties van iedereen helder te krijgen en met elkaar in overeenstemming te brengen.

De volgende vragen zijn als denkrichting meegegeven:

1. Waar zou een regionaal woningbouwprogramma ten minste inzicht in moeten geven?
2. Welke afspraken wilt u maken aan de hand van het regionale overzicht?
Wilt u bijvoorbeeld aan de hand van het regionaal woningbouwprogramma afspraken maken over hoe om te gaan met de woningbouwplannen die bedoeld zijn voor de “regionale opgave”?
Er dient vraaggericht ontwikkeld te worden; een huishouden dat ergens in de regio gevestigd is, kan niet nogmaals gehuisvest worden. Hoe kunnen hierover afspraken gemaakt worden.
3. Wat hoort er niet thuis in een woningbouwprogramma van de regio?
4. Welke invloed zou een regionaal woningbouwprogramma moeten hebben op de geldende regionale afspraken?
5. Zijn er nog specifieke aandachtspunten die u mee wilt geven bijvoorbeeld met betrekking tot het in beeld brengen van transformatiepotentieel, verhouding inbreiding/uitbreiding, kwalitatieve woningbehoeften o.i.d.?
6. Etc.

De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

- Het gaat met name om kwalitatieve afstemming;
- Kunnen we afspraken maken over percentages sociaal-middelduur – duur in projecten;
- Kunnen we afspraken maken over de prijsgrenzen, deze blijken ver uiteen te liggen;
- Kwantiteit duidelijk krijgen: als we alle plannen optellen, klopt dat met de prognoses? De cijfers laten een gezonde ontwikkeling zien in de regio, maar gemeenten hebben ambities bijgesteld en werken allen voor het surplus;
- Is het mogelijk om regionaal te vergelijken hoe de versnelling gestalte krijgt;
- Regionaal programma dient als afstemmingsinstrument (denk aan autonomie per gemeente), niet alleen op aantallen (oude contingenten), maar ook de passende woningen op de juiste plek en wat betekent dat voor de buurgemeenten;
- Hoe voorkom je dat je in elkaars vaarwater zit en dat iedere gemeente een gebalanceerde woningvoorraad heeft;
- Programmering moet dynamisch zijn;
- Regionaal afstemmen, niet zover gaan dat we elkaar aanspreken op;
- Inzicht is van belang;
- In plaats van de pitches, inzoomen op stand van zaken; overcapaciteit en hoe gaat het met de versnelling. Resultaten en ambities en effecten op korte termijn;
- Belangrijk om regionale programmering ook vanuit de doelgroepen te bekijken (zorg, jongeren starters).
- Uit regionale programmering moet het volgende blijken: aantallen, per tijdvak, per woningtype en hoe gaan we om met de vergrijzing, mensen langer in eigen huis laten wonen (trends), betaalbaarheid;
- Inzicht in bovenregionale programmering (verhuisstromen)

Opdracht

- uit bovenstaande een bestuursopdracht op stellen.

6. Standaard “half uur”

De POHO's wonen worden gepland, zodat gezamenlijk de agenda van de regiodag kan worden voorbereid én om gezamenlijk agenda punten te verzamelen die aangedragen kunnen worden voor de volgende Regiodag. Op 31 maart vindt de eerste Regiodag van 2022 plaats. Eén van de overleggen is het POHO Ruimte, Mobiliteit en Wonen. Het POHO Wonen van 19/1 is het moment om gezamenlijk tot onderwerpen te komen om aan de agendacommissie van de Regiodag voor te leggen.

Vanuit het Ambtelijk overleg worden de volgende twee onderwerpen voorgesteld.

1. De uitvoeringsagenda van het Perspectief op Wonen.

De uitvoeringsagenda is vastgesteld in het POHO wonen van 17 november 2021 en wordt bekrachtigd op de Regiodag. Het is een goed moment om een korte toelichting te geven aan het POHO Ruimte, Mobiliteit en Wonen;

- ➔ Aangezien er geen bestuurlijk trekker is voor dit onderwerp, zal voorzitter Potters namens het POHO Wonen een toelichting geven op de Regiodag.

2. Stand van zaken woonwagenbeleid

Eerder is afgesproken om jaarlijks een stand van zaken te geven van het woonwagenbeleid in de subregio. Afgelopen jaar is bestuurlijk besloten om dit onderwerp naar de regiodag te brengen op het Poho Ruimte, Mobiliteit en Wonen. De eerstkomende regiodag op 31 maart is een goed moment om het woonwagenbeleid en de stand van zaken in Noordoost te bespreken.

Er heeft een behoeftenonderzoek plaatsgevonden en er wordt gewerkt aan een nieuw toewijzingssysteem. Vanuit de werkgroep (ambtelijk trekker Barbara van Hoek) kan een toelichting gegeven worden over de laatste stand van zaken.

Opdracht

Bovenstaande onderwerpen voor leggen aan de agendacommissie van de Regiodag.

8. Rondvraag en vooruitblik

Vluchtelingenstroom

Wat is de stand van zaken. Er was veel reuring en nu is het oorverdovend stil.

Wethouder Compagne geeft aan dat we het als regio goed doen, er is een inhaalslag gemaakt. Er zijn ook meer koppelingen gekomen en dus hebben we de taakstellingen kunnen halen. Ook hebben er uitwisselingen tussen gemeenten plaats kunnen vinden (gezinnen en individuen)

Bijlage bij verslag: overzichten doorgestuurd door Wethouder Compagne.

De vrees wordt gedeeld dat er nog veel op de gemeenten af komt en dat terwijl de taakstelling 2022 lager is dan 2021.

Vergaderdata 2022

Nog geen data vastgesteld.

Regiodagen RNOB 2022

31 maart	9.00 – 17.00 uur
30 juni	9.00 – 17.00 uur
13 oktober	9.00 – 17.00 uur
1 december	9.00 – 17.00 uur