Raadsinformatiebrief

Datum	30 mei 2018	Zaaknummer	194877981 / 1948
		Portefeuille	Woningbouw

Onderwerp: Periodieke informatie woningbouw

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van: periodieke informatie woningbouw

Aanleiding
De gemeente werkt in drie samenhangende dossiers aan de uiteindelijke invulling van het woningbouwprogramma, te weten: (1) de Woonvisie, (2) het Aanjaagteam Sociale Huisvesting en (3) de herijking van het woningbouwprogramma. Om u mee te nemen in dit proces en goed voor te bereiden op besluitvorming over de Woonvisie komende juli, hebben wij aangekondigd u periodiek te informeren over de stand van zaken en voortgang op de genoemde dossiers. Met het oog op publieke en private belangen (waaronder het voorkomen van speculatie) en daarmee zowel procesmatige als inhoudelijke gevoeligheid van informatie, zal mogelijk niet altijd alle informatie op het door u gewenste detailniveau en moment verstrekt kunnen worden.
In deze derde brief geven wij u een nadere informatie over de opbrengsten van het proces tot nu toe en beoogde vervolgstappen.

Kernboodschap

Woonvisie
De voor de zomer 2018 aangekondigde Woonvisie wordt u in de Raad van juli aanstaande ter vaststelling aangeboden. In de periode maart – mei zijn twee belangrijke bijeenkomsten geweest om de concept woonvisie verder aan te scherpen.

Op 15 maart is een aantal vraagstukken aan de hand van de opgehaalde basisinformatie voorgelegd aan de gemeenteraadsleden tijdens een beeldvormende avond om input te genereren voor de verdere uitwerking in de woonvisie. De input vanuit de raad kwam aardig overeen met wat er in het traject via de klankbordgroep en de projectgroep al was opgehaald.
Als laatste stap in het traject van de woonvisie heeft op 7 mei jl. een bijeenkomst plaats gevonden met de klankbordgroep. Ter voorbereiding van deze sessie is de concept woonvisie gedeeld met

alle extern betrokken woonpartners. Tijdens de bijeenkomst is de visie m.b.t. de 4 thema's nader toegelicht en plenair besproken. De adviezen die er vanuit de klankbordgroep kwamen zijn overwogen en waar nodig verwerkt in de woonvisie.

De woningbehoefte vanuit woningzoekenden voor de komende 10 jaar verdelen we evenredig per kern op basis van het aantal woningen in de betreffende kern waarbij de verstedelijkingsopgave wordt toegekend aan de kern Veghel.

Kernen van Meierijstad	**Aantal woningen ***	**Woningbehoefte**
Boerdonk	298	27
Boskant	572	52
Eerde	559	51
Erp	1.997	180
Keldonk	446	40
Mariaheide	540	49
Nijnsel	969	88
Olland	407	37
Schijndel	9.655	875
Sint-Oedenrode	5.546	502
Veghel	11.449	1.037
Wijbosch	481	44
Zijtaart	644	58
Totaal Meierijstad	33.563	3.040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		**3.940**

*Aantal woningen op 1-1-2017 (bron: afdeling statistiek en onderzoek van de gemeente 's-Hertogenbosch die voor de gemeente Meierijstad de woonstatistieken verzorgt).

Proces prestatieafspraken

Op basis van de presentatie aan de raad op 25 januari jl. ('prestatieafspraken 2019-2023') is het proces opgestart met de woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken voor de komende jaren. Op 16 mei jl. heeft een startbijeenkomst plaats gevonden met alle betrokken partijen. De inzet is om heldere en compacte afspraken te maken. Momenteel vindt een verdere verdieping plaats met twee themasessies. De concept-Woonvisie vormt, onder voorbehoud van vaststelling door de raad, de basis voor de biedingen die de corporaties en de gemeente voor 1 juli naar elkaar toe uitbrengen. De prestatieafspraken zijn, zoals toegelicht, in het najaar gereed. Wij zullen de raad in december informeren over de resultaten.

Aanjaagteam sociale huisvesting

Het aanjaagteam sociale huisvesting heeft als doel de realisatie van sociale huisvesting zeker te stellen. Afgelopen jaar is geconstateerd dat de prognose van de realisatie van sociale huisvesting achterblijft bij de vraag. Om deze reden hebben gemeente en corporaties de handen ineen geslagen en een werkgroep ('aanjaagteam') geformeerd.

In mei hebben wij de met de corporaties een lijst vastgesteld van locaties die primair, maar niet exclusief, zijn aangewezen om de concrete invulling voor sociale woningbouw nader te onderzoeken.
Zo gauw plannen voor locaties concreet worden, zullen wij deze projecten waar mogelijk met u delen, voor zover daarmee bedrijfsmatige en vertrouwelijke zaken niet worden geschaad.

Woningbouwprogramma (herijking)
In de Woonvisie die in juli door de raad wordt behandeld, zetten we in op de hoge provinciale behoefteprognose. Dat betekent dat we in de periode 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad willen toevoegen. Bij de hoge prognose gaat de provincie er bij haar berekeningen van uit dat daarmee de achterstand in bouwproductie van de afgelopen jaren wordt ingehaald. Om dat te bereiken gaan we regie voeren over het woningbouwprogramma op basis van de uitgangspunten zoals weergegeven in de woonvisie. We willen **sturen op realisatie**: *meer bouwen* in de *juiste kwaliteit*, op de *juiste locatie* en in het *juiste tempo*. Het woningbouwprogramma staat in het teken van het creëren van mogelijkheden voor een geschikt woningaanbod voor onze bewoners en hen die in Meierijstad willen komen wonen. Het huidige woningbouwprogramma sluit hier onvoldoende bij aan; zowel lokaal kwantitatief als kwalitatief. Er zijn aanwijzingen dat een absoluut of kwalitatief overaanbod van woningen leidt tot concurrentie, voortdurende stagnatie in verkoop en ontwikkeling van plannen en daarmee tot onvoldoende realisatie van de bouw van woningen. Dit willen we voorkomen. Daarom is het leggen van focus en het prioriteren van plannen, ofwel een herijking van het woningbouwprogramma noodzakelijk.

In de afgelopen tijd is veel inzet gepleegd op het creëren van overzicht in de projectenportefeuille en de tijdelijke randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven. Met het gereed komen van de concept Woonvisie begint een nieuwe fase. In de Woonvisie zijn uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering geformuleerd. De huidige projectenportefeuille sluit onvoldoende aan op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor een betere aansluiting en om tot een grotere realisatie van woningbouwplannen te komen is meer regie nodig op de woningbouwprogrammering. Daartoe dient het liggende uitvoeringsprogramma herijkt, de procesvoering op woningbouwplannen geprofessionaliseerd en een interventieplan opgesteld te worden om tot de benodigde aanpassing van het woningbouw(uitvoerings-)programma te komen. Daartoe is een plan van aanpak met dekking van de apparaatskosten opgesteld dat u samen met het voorstel voor vaststelling van de Woonvisie in juni/juli zal worden aangeboden.

Informatieverstrekking/ronde langs dorps- en wijkraden
In onze ronde langs (een delegatie van) de dorps- en wijkraden hebben wij per kern aan de hand van een overzicht gesproken over woningbouwplannen en projecten:
(a) die planologisch zijn vastgesteld (harde plannen) of
(b) in procedure zijn (zachte plannen) of
(c) mogelijk in procedure kunnen komen (potentiële plannen).
Ook is daarbij stil gestaan bij de specifieke lokale omstandigheden. In april is de laatste bijeenkomst van de eerste ronde gesprekken geweest. Met iedere dorps- en wijkraad wordt een vervolgafspraak gemaakt. Vooruitlopend daarop zullen alle dorps- en wijkraden voor de zomervakantie in een gezamenlijke bijeenkomst geïnformeerd worden over de grote lijnen waarop wij verder gaan, om met hen gelijktijdig op eenzelfde, transparante wijze het gesprek aan te gaan.

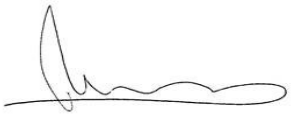
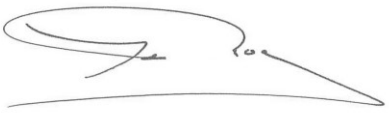
Verslag ronde langs dorps- en wijkraden
In de besprekingen van de woningbouwplannen met de dorpskernen was men over het algemeen verheugd over het feit dat er duidelijkheid werd gegeven over welke plannen er voor hun eigen kern waren, wat daarover allemaal bekend was bij de gemeente wat gedeeld kon worden en wat

daar de stand van zaken van is. Daar kwamen ook wat onduidelijkheden bij naar boven die in het proces van Herijking Woningbouwprogramma worden meegenomen bij de actualisering van de stand van zaken per project. Een totaal geactualiseerd overzicht wordt u in het kader van de herijking in de loop van dit najaar voorgelegd.
Bij de bespreking werd duidelijker waarom bepaalde woningbouwplannen niet tot realisatie komen. Waar van belang, zijn met de dorpsraden concrete afspraken gemaakt over wie wat zou doen.

Voor de kleine kernen waar de afgelopen jaren nauwelijks tot niet gebouwd is, leeft het onderwerp bouwen het sterkst. Men heeft daar het gevoel dat zij op achterstand staan. De reden dat woningbouw daar onvoldoende van de grond komt zijn divers. De gemeente heeft daar niet altijd invloed op. Dit speelt met name in de kernen Olland, Boerdonk, Eerde en Keldonk. Daar verwacht men meer van de gemeente, in de zin van maatwerk en een actievere rol vanuit de gemeente om woningbouw van de grond te krijgen. Hier gaan we in de herijking invulling aan geven al moeten we blijven benadrukken dat de gemeente zelf niet bouwt, maar faciliteert. Daarnaast zullen we de dorpsraden betrekken bij de profilering van Meierijstad als aantrekkelijke woongemeente, met aandacht voor de specifieke aantrekkelijkheid van de kleine kernen.
In de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte per kern worden dorpsraden betrokken om tot een betere afstemming te komen tussen daadwerkelijke vraag en te ontwikkelen aanbod van woningen. Samen met de dorpsraden willen we nagaan bij welk type woningen de kern nu en in de toekomst het meest gebaat is, mede gelet op de samenstelling van de huidige woningvoorraad per kern en mogelijkheden om bestaande woningen en bestaand vastgoed in te zetten voor de woningbehoefte voor de korte en lange termijn. Dit wel in relatie tot het totale woningbouwprogramma voor heel Meierijstad en met andere betrokken partijen (ontwikkelaars, makelaars en corporaties), binnen het traject van de herijking van het woningbouwprogramma. Door integrale samenwerking met diverse partijen willen we tot meer resultaten komen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

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