Raadsinformatiebrief

Datum	29 mei 2018	Zaaknummer	1948394478
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid E.M.J.M. Witlox
Onderwerp	Stand van zaken Sociale huisvesting		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Stand van zaken Sociale huisvesting

Aanleiding
In het najaar 2017 hebben de in Meierijstad werkzame corporaties en de gemeente prestatieafspraken gemaakt. Voor de realisatie van deze afspraken zijn deze partijen in december 2017 een traject gestart om de realisatie van sociale woningbouw in de nabije toekomst zeker te stellen. Hierbij wordt zowel gekeken naar de realisatie van permanente als meer tijdelijke oplossingen. Een eerste resultaat is nu bereikt.

Kernboodschap
Er is een selectie gemaakt van locaties waarbij woningbouw in eerste instantie voorstelbaar lijkt. Deze locaties staan op de zogenaamde "Shortlist". Voor deze locaties zullen de corporaties principeverzoeken indienen die vervolgens getoetst zullen worden op ruimtelijke en financiële aspecten. De Shortlist dient als een soort gezamenlijke geheugensteun van de gemeente en de corporaties, de locaties op de lijst zijn locaties die met prioriteit onderzocht worden. Niet alle locaties zijn geschikt voor een volledig sociaal programma, in veel gevallen is sprake van een gedifferentieerd (woning)programma.

Op de Shortlist staan ruim 60 locaties die in aanmerking komen voor sociale woningbouw, inclusief locaties waar nu al wordt gebouwd, overeenkomsten voor zijn getekend of waarvan de planvoorbereiding nog loopt. De locaties van de shortlist geven voldoende mogelijkheden om te kunnen voorzien aan de behoefte aan sociale huisvesting. Er is nog geen vertaling gemaakt naar woningtypologieën. Omdat niet alle locaties in eigendom zijn van gemeente of corporaties kan de lijst niet publiek worden gemaakt.

De Shortlist bevat alleen sociale huurwoningen die gerealiseerd worden door woningcorporaties. Er zijn ook marktpartijen die voor deze doelgroep bouwen. Deze locaties zijn niet meegenomen in het overzicht.

De locaties op de shortlist zijn opgedeeld in vier categorieën;

Gereed	Onlangs opgeleverde projecten welke een bijdrage hebben geleverd aan de laatste behoefte peiling van de corporaties.
ShortShortlist	Veelal lopende projecten of projecten die nog een klein zetje nodig hebben om gerealiseerd te worden.
Shortlist	Locaties die nog onderzocht moeten worden op ruimtelijke en financiële haalbaarheid voor sociale woningbouw
Tijdelijk	Locaties die mogelijk geschikt zijn voor tijdelijke woningbouw. De tijdelijkheid van deze locatie dient nog nader ingekaderd en gedefinieerd te worden. De wet bepaalt dat een tijdelijke woonfunctie na maximaal 10 jaar op de betreffende locatie daadwerkelijk **kan** en **zal** worden verwijderd. Dit staat in contrast met het signaal van de corporaties, zij hanteren voor tijdelijke woonunits een langere financiële levensduur. Vanuit juridisch oogpunt heb je op dat moment echter te maken met permanente woningen.

Van de lopende projecten is in de bijlage “memo stand van zaken lopende projecten” en korte samenvatting gegeven van waar we nu staan. Een deel van deze locaties komt voort uit het project “Versnellingskamer Veghel”.

Communicatie
We willen onze successen met de buitenwereld delen. In de sterk maatschappelijke en politieke context waarbinnen de betrokken organisaties opereren, is dat ook essentieel en onoverkomelijk. De wens tot communicatie kan echter op gespannen voet staan met de kans van slagen van initiatieven. Eventuele onderhandelingsmogelijkheden kunnen daarmee worden verkleind en daarmee een verhoogd risico op de noodzaak communicatie te herzien. Dit is dan ook de reden dat de locaties op de Shortlist nog niet gecommuniceerd worden.

Communicatie kan ook strategisch ingezet worden als middel in onderhandelingen en voor de beïnvloeding van de publieke (en politieke) opinie. Voor zover er sprake is van een gemeenschappelijk visie op het te behalen resultaat, wordt deze communicatie voorbereid door het aanjaagteam en voorgelegd aan de diverse bestuurders.

Participatie
Binnen het project "Aanjaagteam sociale huisvesting" zelf vindt geen participatie plaats. In de afzonderlijke projecten die hieruit naar voren komen wel.

Duurzaamheid
Locaties waarbij sprake is van transformatie van bestaande bebouwing krijgen meer prioriteit in de beoordeling van de ruimtelijke haalbaarheid.

Financiën
Voor alle locaties op de shortlist die nog onderzocht moeten worden op financiële en ruimtelijke haalbaarheid, zal de betreffende corporatie een principeverzoek indienen. De leges bedragen

€605,00 per verzoek/locatie. Kanttekening hierbij is dat de kosten van de ambtelijke voorbereiding om te komen tot een principeverzoek niet gedekt zijn.

Na een principebesluit volgt de planvoorbereiding, in deze fase zullen we met de betreffende corporaties anterieure overeenkomsten sluiten voor verhaal van kosten en risico's,

Planning
De doorlooptijd van de diverse plannen is verschillend. Wanneer een locatie haalbaar lijkt wordt de gebruikelijke procedure doorlopen.

De termen 'aanjaagteam' en 'versnellingskamer' wekken de indruk dat in korte tijd nieuwe sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. In beide projecten worden locaties genoemd waar géén woonbestemming bestaat. Er zijn dan ruimtelijke procedures nodig voordat de woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Voor dergelijke procedures (uitgebreide omgevingsvergunning, herziening/wijziging bestemmingsplan enz.) geldt een doorlooptijd van circa 1 jaar, afhankelijk van zienswijzen. Dus de ruimtelijke procedures voor locaties met sociale woningbouw zijn hetzelfde als andere locatieontwikkelingen.
De enige versnelling die we bieden met deze termen is een 'bestuurlijke prioritering' binnen het totale woningbouwprogramma.

Bijlage(n)
MEMO Stand van zaken lopende projecten

Ter inzage documenten
-

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