Raadsinformatiebrief

Datum	25 juni 2018	Zaaknummer	194896099
		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 vierde 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. De Woonvisie vormt de kwalitatieve en kwantitatieve basis voor het proces van herijking dat nu voortvarend op kan worden gepakt.

Proces prestatieafspraken
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 contouren van ons bod is afgelopen maand in de maandelijkse ontbijtsessie met de corporatiedirecteuren gedeeld en besproken. 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 de vorige brief hebben wij u geïnformeerd over de vastgestelde lijst met locaties die primair, maar niet exclusief, zijn aangewezen voor concrete invulling voor sociale woningbouw. De corporaties zijn momenteel druk doende visies te ontwikkelen voor de benoemde locaties. De benoemde locaties zijn *vooral* gelegen in de voormalige gemeenten Veghel en Sint Oedenrode omdat in de voormalige gemeente Schijndel in de jaren voorafgaand aan de fusie nog een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen was gerealiseerd en er voldoende zicht is op invulling van de sociale behoefte. Zo worden in Schijndel ook huurwoningen met een sociale huurprijs gerealiseerd die niet door de corporatie worden gebouwd en dus ook niet op de ’shortlist’ staan. Het aandeel sociale huurwoningen in de voormalige gemeenten was verschillend: op 1-1-2016 bedroeg dit 24% in Schijndel, 18% in Sint-Oedenrode en 20% in Veghel. Realisatie van woningen gaat niet continu in eenzelfde omvang, maar schommelt in de tijd.
Als concreet resultaat van onze gezamenlijke inzet verwachten we dat dit jaar in Meierijstad een 90-tal sociale huurwoningen worden opgeleverd en circa 60 woningen in aanbouw worden genomen. Deze prognose overstijgt dus de kwalitatieve behoefte van gemiddeld 25% sociale huurwoningen zoals genoemd in de concept Woonvisie. Daarnaast worden plannen met zo’n 75 woningen dit jaar in procedure genomen en zijn plannen voor circa 400 woningen in concrete voorbereiding.

Voortgang woningbouw

Uit onze monitoring blijkt dat in 2017, 580 woningen in totaal in aanbouw zijn genomen. Op basis van het uitgangspunt van de Woonvisie dat we voor de komende 10 jaar ons richten op de realisatie van 3.940 woningen, is dit een bovengemiddelde start. Het aantal in 2017 opgeleverde woningen blijft nog achter bij onze doelstelling (283 woningen).
Dit jaar zijn in het eerste kwartaal al weer 63 woningen in aanbouw genomen. Streven is daarom dit jaar nog minimaal 145 woningen in aanbouw te nemen, om daarmee over 2017 en 2018 gemiddeld uit te komen op de bouwopgave. Wel kunnen we met dit aantal constateren dat we deze jaren meer bouwen dan nodig voor de reguliere groei (scenario laag) en dat we dus met een inhaalslag begonnen zijn (scenario hoog).
In het eerste kwartaal van dit jaar werden 88 woningen gereed gemeld.

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 en de achterstand in bouwproductie gaan inhalen. 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.

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 het beoogde woningbouwprogramma geformuleerd.
In het huidige woningbouwprogramma zitten voor ruim 5.000 woningen aan plannen. Daarmee zouden we de woningbehoefte voor de komende 20 jaar in kunnen vullen. Niet alleen voor onze eigen inwoners maar ook voor mensen van elders die in Meierijstad willen wonen. Zo'n 2.300 woningen zitten in harde plancapaciteit, wat betekent dat er een directe bouwtitel ligt en dat er zo gebouwd kan worden. We constateren dat er minder gebouwd wordt dan er aan harde plannen liggen. Daar kunnen diverse reden voor zijn: algemene redenen waar men in bijna heel Nederland mee te maken had en specifiek plaatselijke. Veel plannen vinden in andere tijden hun ontstaan. Ontwikkelingen en inzichten zijn veranderd.
De huidige projectenportefeuille sluit onvoldoende aan op die ontwikkelingen en op de werkelijke behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om stagnatie in woningbouw te voorkomen, zullen we dus moeten ingrijpen in de projectenportefeuille van nu meer dan 200 projecten. Vanwege juridische en financiële randvoorwaarden is dat een ingewikkeld en ingrijpend proces dat grote zorgvuldigheid vereist en daarmee de nodige tijd en inzet vergt van bijvoorbeeld planologen, juristen en planeconomen. Dat ook de gemeente financiële belangen heeft in de woningbouw compliceert dit traject nog eens extra. Uiteindelijk doel is een kleinere portefeuille met projecten die zo goed mogelijk aansluiten op de behoefte. Daarmee wordt de kans op realisatie sterk vergroot en ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven; nu en in de toekomst.

Bijeenkomst Dorps- en Wijkraden
De Woonvisie geeft invulling aan een Meierijstad brede woonbehoefte. Om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van lokale behoefte voor de kleinere kernen, wordt in de zomermaanden een traject gestart waarin we samen met de Dorpsraden, corporaties en lokaal actieve makelaars, maar ook woningzoekenden, zo concreet mogelijk de lokale behoefte op korte en iets langere termijn in beeld gaan brengen. Dat beeld vormt de basis voor het bepalen van de noodzaak voor interventies in de huidige plannen. We zullen deze actie starten met een pilot voor Keldonk.
Deze aanpak is op maandag 18 juni toegelicht en besproken in een gemeenschappelijk bijeenkomst met de Dorpsraden. Met de wijkraden is er een bijeenkomst op 3 juli. Diezelfde bijeenkomst was georganiseerd om de Dorps- en Wijkraden bij te praten over het proces van herijking en te discussiëren over de verwachtingen over en weer.

Frequentie informatiebrief

Wij zijn met deze periodieke informatiebrief gestart in een periode dat er erg veel gebeurde en te melden viel op het gebied van het dossier 'wonen'. Met de vaststelling van de Woonvisie en de formele start van de herijking, gaan onze activiteiten onverminderd door, maar begint een periode waarin wij u minder te melden hebben of kunnen melden over de voortgang en resultaten. Wij stellen daarom voor de frequentie voor deze brief terug te brengen naar 2 keer per jaar. Mocht er op enig moment belangrijk nieuws te melden zijn, zullen wij u uiteraard met een extra nieuwsbrief informeren.

Resumerend
In onderstaande tabel zijn de in de tekst opgenomen cijfers in tabelvorm opgenomen.

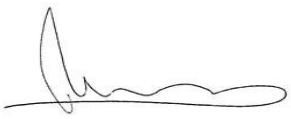
	2017	2018	2019
Woningbouwopgave totaal kwantitatief per jaar (ambitie hoog scenario)	-	394	394
In aanbouw genomen totaal aantal woningen incl. sociale huur	580	63 (1e kwartaal)	
Gerealiseerd aantal woningen (gereed gemeld incl. sociale huur)	283	88 (1e kwartaal)	
Opgave sociale huur 25% van woningbehoefte Kader Woonvisie (nog door raad vast te stellen)		98,5	98,5
Sociale huur: verwacht aantal opleveringen		90	
Sociale huur: verwacht in aanbouw genomen		60	
Sociale huur: verwacht in procedure genomen		75	
Sociale huur: in concrete voorbereiding		400	
Totaal aantal sociale huurwoningen in ontwikkeling en uitvoering		724	

NB: met die ruim 700 woningen kunnen we de komende 7 jaar in de geprognosticeerde behoefte aan sociale huurwoningen o.b.v. kaders Woonvisie (nog vast te stellen) voorzien.

Hoogachtend,

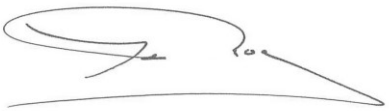
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij