

Raadsinformatiebrief

Datum	16 april 2019	Zaaknummer	1948220025
		Portefeuille	Volkshuisvesting H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Voortgang Woonbeleid en Inventarisatielijst Woningbouwplannen		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Voortgang Woonbeleid en vastgestelde 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen' met peildatum 1-1-2019.

Aanleiding

Er zijn diverse aanleidingen om de raad op dit moment te informeren over de voortgang in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid:

- een vastgestelde 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen' (nulmeting op 1-1-2019);
- een periodieke update voortgang woningbouw;
- twee door de raad aangenomen Moties.

Een en ander hangt met elkaar samen en wordt in deze raadsinformatiebrief meegenomen om de raad in brede zin te informeren over de stand van zaken over het woonbeleid op deeldossiers.

Kernboodschap

In het navolgende is de stand van zaken weergegeven ten aanzien van:

1. Algemeen woonbeleid
 - 1.1. Harmonisatie van beleid
 - 1.2. Regionale samenwerking
 - 1.3. Moties vanuit de gemeenteraad
2. Dynamiek van de woningmarkt
 - 2.1. Woningbouwprogramma
 - 2.2. Woningbouw: gerealiseerd en plannen
 - 2.3. Herijking woningbouwprogramma
 - 2.4. Realisatieteam Sociale Huur



2.5. Woningbouw kleine kernen en pilot Keldonk

3. Wonen, welzijn en zorg

3.1. Algemeen

3.2. Doelgroepen

4. Duurzaamheid

5. Leefbare en vitale kernen en wijken

6. Prestatieafspraken

7. WoonAgenda

8. WoonArena.

1 Algemeen

Het beleidsveld Wonen omvat meerdere deelterreinen die in onderlinge samenhang invloed hebben op elkaar en deel uitmaken van een groter geheel. De context waarbinnen Wonen zich afspeelt is van belang.

1.1 Harmonisatie van beleid

In het kader van de harmonisatie van beleid is er op 5 juli 2018 de Woonvisie Meierijstad vastgesteld en zijn er eind 2018 met de woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken overeengekomen.

De woningbouwplannen van de drie voormalige gemeenten zijn in één programma samengevoegd met een onderverdeling naar de 13 kernen. Er is nu een totaaloverzicht, een nulmeting, van alle woningbouwplannen met de stand van zaken per 1 januari 2019 welke de basis vormt voor de Herijking van het woningbouwprogramma. Onder 'Dynamiek van de woningmarkt wordt hier verder op ingegaan.

1.2 Regionale samenwerking

Meierijstad maakt onderdeel uit van de, op basis van de Woningwet 2015, ingestelde woningmarktregio Noordoost Brabant. Met deze regio voert zij ook overleg met de provincie. De regio is verdeeld in twee sub regio's: Land van Cuijk en Noordoost-Brabant-west. Land van Cuijk kent al langer een intensievere samenwerking onderling vanwege de krimp die daar duidelijk meer speelt dan in de regio Noordoost-Brabant-west. Binnen deze laatste regio vindt ook het portefeuillehouders-overleg plaats en maken we woningbouwafspraken.

De Brabantse Agenda Wonen 2017 is door de regio Noordoost-Brabant-west uitgewerkt in een "Wonen in Regionaal Perspectief 2018" waaraan 12 gemeenten meedoen. Dit perspectief is in november 2018 vastgesteld. Deelnemende gemeenten zijn: Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Oss, Uden en Vught. De regio wil steviger samenwerken aan een kwalitatief antwoord op de grote woningbouw opgave. Gekozen is voor vijf thema's waarop de focus in eerste instantie ligt: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed, arbeidsmigranten en

energietransitie. Voor elk thema is een gemeente kartrekker; Meierijstad is dat voor het thema 'huisvesting arbeidsmigranten'.

Daarnaast wordt in overleg met de Provincie bekeken op welke wijze gemeentelijke woningbouwplannen onderling afgestemd dienen te worden.

Het regionaal opgezette Woonwensenonderzoek dat in februari 2019 van start is gegaan komt voort uit de regionale samenwerking. De resultaten komen per gemeente en voor de regio in zijn geheel voor 2020 beschikbaar. Dit is een voorbeeld waarop wij als gemeente kennis en informatie delen om tot meer inzicht in de werking van de regionale woningmarkt te komen.

1.3 Moties vanuit de gemeenteraad

Bij de behandeling van de Woonvisie in de raad zijn twee moties aangenomen: 'sociale woningbouw door private grondexploitanten' en 'kleine woonvormen'.

Motie sociale woningbouw door private grondexploitanten

"Onderzoek naar de mogelijkheid om bij bouwprojecten sociale woningbouw te verplichten en over de uitkomsten van dat onderzoek de gemeenteraad voor 1 april 2019 te informeren."

Stand van zaken:

Het college heeft meerdere mogelijkheden onderzocht om te bereiken dat sociale woningbouw niet slechts als een opgave voor alleen corporaties en gemeente wordt beschouwd. De mogelijkheden overziend heeft het College in september 2018 het besluit genomen om - in lijn met de woonvisie Meierijstad - voor nieuwe initiatieven een criterium van 25% sociale woningbouw te hanteren bij het beoordelen van alle nieuwe plannen. Ook die van private partijen.

Motie kleine woonvormen

"Verzoekt het college om in samenspraak met de corporaties te onderzoeken:

- a) welke behoefte er is aan kleinere wooneenheden in de gemeente Meierijstad;
- b) welke locaties er in de gemeente Meierijstad (al dan niet tijdelijk) er specifiek geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor deze wooneenheden;
- c) wat de mogelijkheden zijn om voor de bouw van deze woningen grond in erfpacht te geven in plaats van te verkopen;
- d) of scheefwonen (verder) kan worden belemmerd;

en de raad voor 1 april 2019 over de uitkomsten van het onderzoek te rapporteren en bij die gelegenheid de raad te melden op welke locaties welke woonvormen gerealiseerd kunnen worden in welke aantallen.

Stand van zaken:

- a) in februari is in regionaal verband per gemeente het Woonwensenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn vragen over de wenselijkheid van bijzondere woonvormen (ook diverse kleine woonvormen) opgenomen. Dit onderzoek wordt in bijna alle gemeenten in de woningmarktregio Noordoost Brabant uitgevoerd. De corporaties in Meierijstad zijn bij het onderzoek betrokken geweest. Uitkomsten zijn eind 2019 bekend: voor de regio totaal en per gemeente;
- b) zodra deze specifieke behoefte in beeld is, kijken we naar mogelijke locaties;
- c) Het uitgeven van gronden in erfpacht heeft voor de erfpachtnemer naast grondkostenvoordelen ook nadelen. De gemeente kan derden niet verplichten gronden in erfpacht uit te geven. Op dit moment wordt bezien welke gemeentelijke gronden in beeld

zijn voor tijdelijke woonvormen waarvoor de erfpachtconstructie mogelijk een optie is om ingezet te worden;

- d) Onderzoek naar belemmering van scheefwonen: corporaties zijn bij verhuur gebonden aan wettelijke regelgeving en kunnen alleen onder specifieke voorwaarden tijdelijke huurcontracten afsluiten. Zittende huurders kunnen niet gedwongen worden te verhuizen. Bevordering doorstroming scheefwoners is opgenomen in de prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties.

De gemeente ontwikkelt zelf geen woningbouwplannen en vindt het van belang allereerst de uitkomsten van het regionale woonwensenonderzoek te kennen.

2 Dynamiek van de woningmarkt

De vraag hier is of er voldoende en de juiste plannen zijn en of ze voldoende tot realisatie komen om te voldoen aan de woningbehoefte.

Binnen dit thema komen aan bod de mate waarin er woningen zijn gerealiseerd ten opzichte van de behoefte en de vraag in hoeverre de plannen die er zijn in die behoefte kunnen voorzien. Daarbij kijken we in eerste instantie naar de periode 2018-2028 (10 jaar). Daarnaast kijken we ook verder. Dit omdat we ook locaties in beeld willen hebben waar plannen gerealiseerd kunnen worden om ook in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien en welke locaties versneld ingezet kunnen worden mocht er zich een extra woningbehoefte voordoen.

2.1 Inventarisatielijst Woningbouwplannen

In juli 2018 is de Woonvisie vastgesteld met daarin de kaders voor het woonbeleid en het woningbouwprogramma. De kaders voor de woningbouwprogrammering vormen de basis waarop we regie voeren. Van alle woningbouwplannen is de huidige stand van zaken geactualiseerd en deze is in één overzicht, verdeeld naar de 13 kernen, in beeld gebracht.

De vastgestelde 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen' met peildatum 1 januari 2019 vindt u in bijlage 1.

Toelichting op de 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen'

De Inventarisatielijst Woningbouwplannen is een eerste stap om tot een woningbouwprogramma te komen.

Een woningbouwprogramma is steeds in ontwikkeling. Plannen worden gerealiseerd, nieuwe plannen toegevoegd of lopende plannen gewijzigd of plannen vallen af. Met het woningbouwprogramma monitoren we de voortgang in plannen en in de realisatie van plannen ten opzichte van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het nu vastgestelde overzicht, de 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen' is een momentopname van alle plannen waaraan de gemeente zich in het verleden heeft verbonden. Een zogenaamde nulmeting. Hoe staan we er voor. Onder punt 2.2 is de huidige situatie beschreven en onder 2.3 de stand van zaken project Herijking van het Woningbouwprogramma. Binnen dit project wordt onderzocht in hoeverre de huidige woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte, passend binnen de kaders van de Woonvisie, waar er ruimte is voor nieuwe plannen en waar bijsturing gewenst is.

2.2 Woningbouw: gerealiseerd en in plannen

In het kader van de Herijking van het woningbouwprogramma is nu een eerste inzicht over de stand van zaken van woningbouwplannen in relatie tot de woningbehoefte beschikbaar.

In de onderstaande tabel 1 staat per kern:

- wat de bestaande woningvoorraad is (kolom 2);

- aan hoeveel extra woningen er conform de woonvisie in de periode 2018-2028 behoefte is (kolom 3);
- hoeveel woningen er in 2018 opgeleverd zijn (kolom 4);
- het aantal woningen in plannen voor de periode 2019-2024 en die voor 2024-2029 (kolom 5 en 6);
- het aantal in 2018 gerealiseerde woningen plus de geplande woningen voor 2019-2029 te samen (kolom 7);
- hoe dit aantal zich verhoudt tot de opgave vanuit de Woonvisie (kolom 8);
- het aantal woningen in potentiële plannen; (kolom 9);
- en hoe dit aantal (kolom 7 plus 9) zich verhoudt tot de woningbouwopgave vanuit de Woonvisie (kolom 10).

In kolom 8, "Gerealiseerd en gepland versus Woonvisie", staat de verhouding tussen het aantal opgeleverde plus het aantal geplande woningen ten opzichte van de woningbehoefte uit de woonvisie. Het streven is om de capaciteit voor de komende 10 jaar voor 70% te plannen en voor 30% flexibel te houden om in te kunnen spelen op toekomstige woonbehoeften en ruimte te houden voor herontwikkellocaties.

Dat betekent dat wanneer er in die kolom een percentage van >100% staat er in wezen te veel plannen zijn voor die kern. Zit het percentage tussen de 70 en 100% dan zijn er meer dan voldoende plannen. Is het percentage <70%, dan is er ruimte voor extra plannen.

Voor bijna alle kernen zijn er daarnaast ook nog potentiële plannen in beeld. Die kunnen ingezet worden om tot extra woningbouwplannen te komen. Als die in de berekening van de percentages worden meegenomen, dan veranderen voor de meeste kernen de percentages.

Tabel 1: Overzicht woningbouwplannen in relatie tot de woningbouwopgave

1 Kern	2 Bestaande voorraad	3 Woningbouw- opgave Kwantitatieve woning- behoefte	4 Opgeleverde woningen In 2018	5 6 Geplande woningen		7 Totaal aantal woningen gerealiseerd en in plannen samen	8 Gereali- seerd + gepland Versus Woonvisie	9 Potentiële * plannen	10 Gepland + gerealiseerd + potentiële plannen
				2019-2023	2024-2028				
Boerdonk	290	28	4	26	0	30	107%	25	196%
Boskant	579	52	25	47	0	72	138%	8	154%
Eerde	552	49	9	30	0	39	80%	15	110%
Erp	1.980	179	13	78	199	290	162%	0	162%
Keldonk	439	40	5	4	0	9	23%	15	60%
Mariaheide	530	49	18	73	15	106	216%	0	216%
Nijnsel	974	88	4	35	0	39	44%	0	44%
Olland	414	37	4	6	0	10	27%	0	27%
Schijndel	9.633	876	190	190	0	380	43%	217	68%
Sint- Oedenrode	5.565	505	136	238	36	410	81%	74	96%
Veghel	11.375	1.934	258	1.397	855	2510	130%	21	131%
Wijbosch	481	44	4	0	0	4	9%	34	86%
Zijtaart	637	59	6	38	10	54	92%	0	92%
Totaal	33.449	3.940	676	2.162	1.115	3.953	100%		

* Potentiële plannen: deze aantallen zijn terug te vinden in de 'Inventarisatielijst woningbouwplannen' onder 'Flexibiliteit diverse locaties'. Dit zijn voor de gemeente bekende locaties waar een plan voor is ingediend en waar onder voorwaarden

woningbouw voorstelbaar is. Die plannen kunnen opgepakt worden als invulling van de geconstateerde behoefte daarom vraagt.

In harde plannen (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) kan de gemeente op korte termijn niet sturen. In zachte plannen is sturing beperkt. Voor plannen op potentiële ontwikkellocaties ('Flexibiliteit diverse locaties') is sturing mogelijk en dringend gewenst.

Tabel 1 geeft inzicht in de mate waarin er gestuurd kan worden ofwel er ruimte is voor nieuwe plannen of om potentiële plannen verder in ontwikkeling te brengen:

- Rood (>100%) in zowel kolom 8 als 10: te veel plannen, geen kwantitatieve ruimte voor nieuwe plannen, geen ruimte om potentiële plannen in procedure te brengen:
 - o Boerdonk, Boskant, Mariaheide en Veghel;
- Oranje (70-100%): zowel in kolom 8 als 10 ruim voldoende plannen ten opzichte van behoefte, geen ruimte voor nieuwe plannen en de nodige voorzichtigheid gewenst om potentiële plannen in procedure te brengen:
 - o Erp en Sint-Oedenrode;
- Groen (<70%) in kolom 8 en oranje in kolom 10: ruimte om potentiële plannen in ontwikkeling te brengen en mogelijk ruimte voor nieuwe plannen:
 - o Eerde, Wijbosch en Zijtaart;
- Groen in kolom 8 en groen in kolom 10: ruimte om naast potentiële plannen ook nieuwe plannen op te pakken:
 - o Keldonk, Nijnsel, Olland en Schijndel.

Als er ruimte is voor nieuwe plannen, dan dient de volkshuisvestelijke kwaliteit bij te dragen aan de kwalitatieve woningbehoefte. Dit geldt overigens ook voor de bestaande plannen en voor mogelijke wijzigingen in plannen. De regionale kwantitatieve woningbouwafspraken gelden voor Meierijstad in zijn geheel en gaan niet per kern.

Te zien is dat de meeste kernen (8 van de 13) boven de 70% programmering zitten en dat er een aantal kernen al ruim boven de 100% programmering zitten. Over de gehele gemeente genomen is nu al 100% van de totale capaciteit voor deze 10-jaarsperiode in plannen opgenomen. De geplande aantallen komen overeen met de aantallen in de 'Inventarisatielijst woningbouwplannen' (bijlage1) onder harde en zachte plannen. Daarbij zijn de capaciteiten genoemd bij 'Flexibiliteit diverse locaties' niet meegenomen. Deze zijn niet opgenomen omdat het nog geen concrete plannen zijn die op dit moment in procedure gebracht worden. De potentiële plancapaciteit is hoog. Voor sommige kernen is het belangrijk om genoeg locaties in beeld te hebben, voor een aantal andere kernen is het noodzakelijk om kritisch te kijken naar het al dan niet verder in ontwikkeling nemen van deze potentiële plancapaciteit in relatie tot behoefte en wenselijkheid ruimte te maken voor herontwikkeling (bestaand vastgoed omzetten naar woningen). Wat het een en ander betekent wordt in het traject van de Herijking van het Woningbouwprogramma opgepakt, zie onder punt 2.3.

In het eerste jaar dat de gemeente Meierijstad bestond, was er nog geen Woonvisie, maar was 'de winkel wel open'. Vandaar een overzicht van wat er vanaf 1-1-2017 tot 1-1-2019 is gerealiseerd. Zie hierna tabel 2.

Tabel 2: Overzicht woningbouw 2017-2018

	Opgave per jaar Woonvisie	Aantal woningen	2017	2018	Realisatie 2018 t.o.v. kaders Woonvisie voor 2018-2028 (t.o.v. gem. opgave/jaar)
Totaal	394	In aanbouw genomen	580	246	62%
		Opgeleverd	313	676	172%
Sociale woningbouw*	120 1 ^e 5 jaar	In aanbouw genomen	55	142	118%
		Opgeleverd	70	146	122%

*inclusief projecten van commerciële partijen met een huur in sociale prijsklasse.

N.B.: de geprognosticeerde woningbouwopgave, zoals opgenomen in de Woonvisie, geldt voor de periode 2018-2028 (10 jaar). De cijfers over 2017 zijn opgenomen voor het inzicht van uitvoering woningbouwplannen in het eerste jaar van fusie waarin het woonbeleid nog niet geharmoniseerd was maar er wel uitvoering gegeven werd aan projecten.

Conclusie: geconstateerd kan worden dat er in 2018 beduidend meer is gerealiseerd dan wat er aan concrete behoefte gemiddeld per jaar (394 woningen) geprognosticeerd was.

De basis voor de prognose woningbouwplannen ligt in de provinciale bevolkings- en woningbehoeftecijfers die voor het laatst in 2017 zijn vastgesteld en periodiek worden herzien. Per gemeente zijn de jaarlijkse cijfers tot 2040 bekend. Voor de woningprogrammering gaan we uit van periodes. De behoefte wordt jaarlijks bijgesteld; elk jaar schuift de 10-jaarsbehoefte een jaar op.

De 10-jaarsbehoefte van 1-1-2018 tot 1-1-2028 (uitgangspunt vanuit de Woonvisie), minus de behoefte over 2018 plus de behoefte over 2028 geeft de behoefte voor 1-1-2019 tot 1-1-2029.

Voor Meierijstad betekent dat op basis van de hoge behoefte-raming het volgende:

3.940 woningen min 510 (behoefte over 2018) plus 300 (behoefte over 2028) is 3.730 voor de periode 2019-2029. De realisatie woningbouw 2018 ligt zowel ten aanzien van de specifieke jaarbehoefte in 2018 (510) als die van een jaargemiddelde van de eerste 10-jaarsperiode (394) boven de geraamde behoefte.

Tabel 3: ontwikkeling woningbehoefte 2019-2029

	Prognose Woning- behoefte	Gerealiseerd In 2018	% t.o.v. behoefte 2018	% t.o.v. gem. jaarlijkse behoefte 2018-2028 (3.940 wo voor 10 jaar)
2018-2028	3.940	676		676 : 394 = 172%
Over 2018	- 510	676	676 : 510 = 133%	
Over 2029	+ 300			
2019-2029	3.730			

Conclusie: op basis van de nieuwe prognose voor 2019-2029 (behoefte is 3.730 woningen) betekent dit dat bij 3.277 geplande woningen (zie tabel 1) er 88% van het programma voor de komende 10 jaar al in plannen opgenomen is.

Tabel 4: overzicht woningbouwplannen 2019-2029

Overzicht woningbouwplannen Periode 2019-2029	1-5 jaar	6-10 jaar	Totaal	% t.o.v. behoefte 2019-2029 = 3.730 woningen
Totaal gepland (hard en zacht)	2.162	1.115	3.277	88%
Flexibiliteit diverse locaties	399	10	409	11%
Totaal	2.561	1.125	3.686	99%

Conclusie: er zijn ruim voldoende plannen om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.

Tabel 5: Overzicht woningbouwplannen sociale huurwoningen

Overzicht sociale huurwoningen Opgave 1.000 woningen in 2018-2028	1-5 jaar	6-10 jaar	Totaal	% t.o.v. opgave*
Gerealiseerd in 2018 aan sociale huur	146		146	15%
Totaal gepland hard	248	0	248	25%
Totaal gepland zacht	257	25	282	28%
Flexibiliteit diverse locaties	86	0	86	9%
Totaal	737	25	762	76%

* t.o.v. prestatieafspraken voor periode 2018-2028 (opgave 1.000 sociale huur waarvan 60% in eerste 5 jaar).

Conclusie: er zijn voldoende plannen, realisatie loopt en binnen de termijn van 10 jaar is er ruimte voor extra plannen voor sociale huurwoningen.

2.3 Herijking van het Woningbouwprogramma.

De woningbehoefte en de kaders voor de woningbouwprogrammering zijn bekend. De herijking is gestart met het in beeld brengen van alle woningbouwplannen met een 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen'. De nulmeting van alle woningbouwplannen ligt er nu. De vraag is in hoeverre deze plannen in kwantitatieve en in kwalitatieve zin aansluiten bij de woningbehoefte. Daarvoor wordt dit programma gerelateerd aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor de Herijking van het Woningbouwprogramma heeft het college de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Realiseren Geen plannen maken maar bouwen;
- Inclusiviteit In elke kern is er ruimte voor alle doelgroepen;
- Toekomstgericht Nadruk op herstructurering en leefbaarheid in brede zin, niet bouwen voor leegstand;
- Flexibiliteit Ruimte voor bijzondere en toekomstige initiatieven (max. 70% programma vastleggen in plannen).

Voor de grote kernen (Schijndel, Sint Oedenrode en Veghel) geeft dat al een behoorlijk beeld in hoeverre de doelstellingen van de Woonvisie gehaald worden. Voor de kleinere kernen ligt dat genuanceerder. Hier gaat het om relatief kleine hoeveelheden woningen, waardoor er verhoudingsgewijs al snel een scheef beeld kan ontstaan. Daarom is er een traject gestart om in elke kleine kern afzonderlijk de woonbehoefte voor de komende jaren (korte termijn) op te halen. Op basis van deze informatie kan er maatwerk per kern geleverd worden.

Onderstaand schema geeft weer wat er in de planning was en is opgenomen.

	2018						2019					
	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun
Vaststelling Woonvisie												
Herijking woningbouwprogramma												
- Inventarisatie kleine kernen												
- Inventariseren en actualiseren woningbouwplanning												
- pilot versnellen woningbouw Keldonk												
- Advies kleine kernen												
- Afronden advies herijking woningbouwprogramma												

De huidige stand van zaken is:

- Inventarisatie en advies kleine kernen is afgerond;
- Inventariseren en actualiseren woningbouwplanning is afgerond (nulmeting per 1-1-2019);
- Pilot versnellen woningbouw Keldonk is afgerond;
- Advies kleine kernen: per kern is een strategie bepaald, deze wordt nu met de betreffende dorpsraden besproken (besluitvorming wordt meegenomen bij de Herijking);
- Afronden advies herijking woningbouwprogramma is gepland in mei 2019.

De herijking van het woningbouwprogramma is in een afrondende fase. De keuzes die gemaakt worden in het kader van de herijking kunnen en zullen naar verwachting invloed hebben op de woningbouwplanning. De uitkomsten van deze herijking en mogelijke consequenties zijn nog niet definitief. De raad zal waar nodig betrokken worden bij de mogelijke besluiten hierover.

Sturing op woningbouwplannen / woningbouwregisseur

Vanuit wonen zal de woningbouwregisseur de overzichtslijst met woningbouwprojecten beheren. De woningbouwregisseur adviseert bij woningbouwplannen over het volkshuisvestelijk belang. Het bestuur kan deze lijst als middel gebruiken om de woningbouwplanning te monitoren en regie te voeren op de gewenste beleidsdoelen uit de Woonvisie. De werving van de woningbouwregisseur loopt nog.

2.4 Realisatieteam Sociale Huur

De behoefte aan sociale huurwoningen is voor de periode 2018-2028 geraamd op 25% van 3.940 woningen: in totaal 985 sociale huurwoningen. In de Prestatieafspraken hebben we dit aantal naar boven afgerond en gaan we uit van 1.000 sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar.

In de prestatieafspraken is opgenomen dat we de eerste jaren extra inzetten en 60% daarvan in de periode 2018-2023 (eerste 5 jaar) gaan realiseren. Voor de stand van zaken zie pagina 7.

In maart 2019 is het Realisatieteam gestart. Aanleiding voor de oprichting van het Realisatieteam zijn de Prestatieafspraken Meierijstad 2019-2024, daarin staat:

“Continuering samenwerking in het aanjaagteam: van aanjaagteam naar realisatieteam sociale huur met bredere interdisciplinaire vertegenwoordiging voor meer realisatiekracht. Verkenning en oplossen van belemmeringen in de voortgang van de realisatie en versterken van de focus. Een duidelijkere rol- en taakverdeling binnen het 'samen zorgen voor voldoende locaties voor sociale woningbouw'.”

We gaan een nieuwe fase in waarin het van *programmering woningbouw* gaat naar *ontwikkeling en realisatie van projecten*.

Het *aanjaagteam* is overgegaan naar een *realisatieteam*. Het team bestaat uit mensen van de drie corporaties en de gemeente die zich gezamenlijk bezig houden met de projectontwikkeling en woningbouwprogrammering (Woningbouwregisseur). Het team heeft twee taken:

1. Volgen en bijsturen van de ontwikkeling en realisatie van 1.000 woningen de komende 10 jaar (25%) – zorgen voor projectenlijst met voldoende aantallen en reservecapaciteit.
2. Verbeteren van de samenwerking en maken van werkafspraken voor de voortgang van de projecten – verbetervoorstellen doen.

De prestatieafspraken worden operationeel gemaakt door keuzes te maken op projectniveau. Er wordt gewerkt aan een Monitor Sociale Woningbouw Meijerijstad die het mogelijk maakt grip te houden op de aantallen en daarover te communiceren.

Versnellen of gewoon goed plannen? Het realisatieteam zorgt voor duidelijke afspraken over de projecten, soepele bestuurlijke besluitvorming en sturing op de planning.

2.5 Woningbouw kleine kernen en pilot Keldonk

Voor de kleine kernen ligt er een kwantitatieve woningbouwopgave gebaseerd op de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. (zie tabel 1, kolom 3).

Voor de kwalitatieve invulling daarvan is in de zomer van 2018 een project gestart om met de kleine kernen de specifieke woningbehoefte op korte termijn per kern in beeld te brengen. Per kern is, in samenwerking met de dorpsraad, een avond georganiseerd om met bewoners in gesprek te gaan over hun concrete woonbehoefte. Het algemene beeld dat daaruit naar voren kwam is dat er in alle kleine kernen vooral een behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en geschikte woningen voor senioren die door willen stromen. Daarnaast is een beperkte behoefte aan nieuwbouw (zelfbouw) voor doorstromers. De huidige woningvoorraad in de kleine kernen bestaat voornamelijk uit grote(re) vrijstaande koopwoningen, dit aandeel is duidelijk veel hoger dan in de grote kernen.

Pilot Keldonk

In het najaar van 2018 is door het college besloten een pilot te organiseren: initiatiefnemers van woningbouwplannen in Keldonk die bij de gemeente bekend waren, zijn gevraagd of zij hun locatie verder willen (her)ontwikkelen tot een plan voor de bouw van 5 tot 20 woningen. Met als doel tot realisatie woningbouw te komen door zo veel mogelijk aan te sluiten bij de concrete geïnventariseerde behoefte op korte termijn. In Keldonk bleek hoofdzakelijk behoefte aan starterswoningen tot € 200.000,00 - € 225.000,00 en seniorenwoningen tot € 250.000,00. In beperkte mate is ruimte voor vrije kavels / duurdere woningen.

De pilot heeft geleid tot 3 reacties, waarbij werd aangegeven dat er geen plan ontwikkeld kon worden binnen de gestelde kaders en onder de gestelde contractuele voorwaarden.

Met deze initiatiefnemers is het gesprek gevoerd over de moverende redenen om niet in te kunnen schrijven. Dat heeft alsnog niet geleid tot inschrijving. In Keldonk zullen wij nu de regie nemen om te komen tot realisatie van woningbouw, aansluitend op de specifieke behoefte.

Vervolg 10 kleine kernen

De uitkomsten van de lokale behoefte per kern op korte en iets langere termijn is vergeleken met de woningbouwplannen die er in de betreffende kern lagen. Voor iedere kern ligt er nu een voorstel hoe verder te gaan: plannen aanjagen, versnellen, prioriteren of herijken (aanpassing programma als dat niet aansluit bij geconstateerde behoefte). Deze zijn c.q. worden nu besproken met de dorpsraden.

3 Wonen, welzijn, zorg

3.1 Algemeen

Demografische ontwikkelingen en de transitie in het Sociale Domein waaronder de ontwikkeling tot een inclusieve samenleving hebben invloed op de woonvraag en de leefbaarheid. Daarnaast leidt het 'langer thuis blijven wonen' van de groeiende groep ouderen tot een andere woonbehoefte onder ouderen. Een deel zal in de eigen woning blijven wonen. Een steeds groter deel wenst naar een meer passende woning te verhuizen. Voor een groeiende groep ouderen zal het beroep op voorzieningen (o.a. WMO) toenemen als er onvoldoende aanbod is van geschikte woningen en zij hun verhuishwens niet kunnen realiseren. In 2019 zal een start worden gemaakt met de verdere uitwerking van dit thema. Ook de consequenties van afbouw Beschermd Wonen (voor diverse specifieke doelgroepen) en doorstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang worden uitgewerkt. Voor de specifieke doelgroepen wordt dit samen met de corporaties opgepakt. Onderzoek naar mogelijke instrumenten die de gemeente in dit kader kan inzetten als mantelzorgwoningen, blijvers- en verzilveringsleningen, met corporaties bevorderen van doorstroming van ouderen naar meer geschikte woonvormen en sturing binnen woningbouw-programma wordt bij de uitwerking van dit beleidsveld meegenomen.

3.2 Doelgroepen

Diverse doelgroepen vragen om specifieke aandacht:

- Arbeidsmigranten: in juni wordt de raad een voorstel voorgelegd inzake huisvesting;
- Huisvesting Statushouders: ligt op schema, ieder half jaar wordt de raad over specifieke stand van zaken geïnformeerd;
- Woonwagengewoners: in juli 2018 is rijksbeleid in deze gewijzigd. In de regio onderzoeken we nu de impact en gevolgen van deze wijziging en gaan we samenwerken om deze specifieke woonbehoefte in beeld te brengen;
- Diverse doelgroepen met begeleidings-/zorgbehoefte in relatie tot inclusieve samenleving en aanbod en spreiding van mogelijke woonvormen en reguliere woningen in de wijken en kernen: met de Leefbaarheidsmonitor die dit jaar in Meierijstad wordt gestart en diverse andere onderzoeksgegevens brengen we in beeld wat de opgave in deze is en nemen we dit onderwerp mee in de WoonAgenda;
- Bewoners recreatiewoningen: de situatie met betrekking tot permanente bewoning en activiteiten op recreatieparken is in de aandacht. Bij de aanpak om tot verbetering te komen vraagt de woningbehoefte van huidige bewoners om aandacht.

4 Duurzaamheid

In 2018 is de Duurzaamheidsvisie Meierijstad vastgesteld en is in onze gemeente de Duurzaamheidslening ingevoerd. Ter uitvoering van de prestatieafspraken is een themawerkgroep duurzaamheid aan de slag gegaan. Mogelijkheden om te komen tot een Duurzaamheidsakkoord worden nu onderzocht.

5 Leefbare en vitale kernen en wijken

Op dit moment is de Leefbaarheidsmonitor in ontwikkeling. Voor de zomer is deze gereed. Nog dit jaar wordt een rapportage over de eerste uitkomsten verwacht.

Met de kleine kernen is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van de eigen inwoners op korte termijn om daar met de woningbouwplannen beter op te kunnen aansluiten. Zie onder 2.5. In het kader van de prestatieafspraken is de themawerkgroep Leefbaarheid aan de slag gegaan.

6 Prestatieafspraken

Eind 2018 zijn er met de corporaties Area, Brabant Wonen en Woonmeij en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken gemaakt. In vijf themawerkgroepen die gekoppeld zijn aan de thema's van de woonvisie, werken we gezamenlijk (gemeente, woningcorporaties en huurders) aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Jaarlijks houden wij u op de hoogte van de voortgang.

Met de landelijke corporatie Woonzorg Nederland met beperkt woningbezit voor ouderen in Meierijstad maken we afzonderlijke afspraken.

7 WoonAgenda

De Woonvisie vindt haar jaarlijkse actualisatie in een WoonAgenda. Dit jaar wordt prioriteit gelegd bij lopende projecten en uitvoering van beleid.

De eerste WoonAgenda zal in de eerste helft van 2020 aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

8 WoonArena

In het najaar van 2019 zal een eerste WoonArena georganiseerd worden om met de markt, corporaties en organisaties op het gebied van zorg en welzijn de ontwikkelingen binnen Wonen met elkaar te delen. Daarbij worden resultaten over wat er het afgelopen jaar is bereikt gedeeld en input opgehaald voor de WoonAgenda.

Communicatie

Met deze raadsinformatiebrief worden zowel de gemeenteraad als derden geïnformeerd over de stand van zaken van het woonbeleid. Over de uitkomsten van de strategie per kern zijn c.q. worden de dorpsraden geïnformeerd.

Participatie

Participatie is bij de totstandkoming van de Woonvisie aan de orde geweest, vindt plaats op deeldossiers en krijgt een vervolg in de WoonArena.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de thema's in de Woonvisie. Met aandacht voor woningbehoefte op korte en op lange termijn, inbreiding boven uitbreiding en transformatie leegkomend vastgoed werken we naar duurzame ontwikkeling van onze ruimte en bestaand vastgoed.

Financiën

Het betreft een weergave van de stand van zaken. Op het moment dat er een keuze aan de orde is met financiële consequenties wordt dit ter besluitvorming voorgelegd.

Planning

De raad wordt periodiek, 2 tot 3 maal per jaar, geïnformeerd over de voortgang realisatie woningbouw, jaarlijks over de prestatieafspraken en minimaal 1 keer per jaar over uitvoering woonbeleid.

Bijlage(n)

1. 'Inventarisatielijst Woningbouwplannen 1-1-2019
2. Motie sociale woningbouw door private grondexploitanten
3. Motie kleine woonvormen

Ter inzage documenten

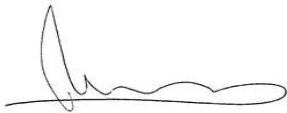
--

Hoogachtend,

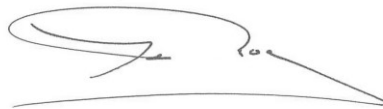
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



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



ir. C.H.C. van Rooij