

Raadsinformatiebrief

Datum	1 juli 2019	Zaaknummer	1948252808
		Portefeuille	Volkshuisvesting H.J. Compagne
Onderwerp	Voortgang Woonbeleid en Woningbouwprogramma		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Herijking Woningbouwprogramma

Aanleiding

Op 2 juli 2019 heeft het College een besluit genomen over de woningbouwopgave voor de grotere kernen Schijndel, Sint Oedenrode en Veghel. Met dit besluit is het Project Herijking woningbouwprogramma afgesloten.

Kernboodschap

Het College heeft besloten om meer regie te gaan voeren op de woningbouwopgave waarbij wordt ingezet op realisatie aansluitend bij de vastgestelde Woonvisie. Voor de kernen Schijndel en Sint Oedenrode betekent dit met name het aanbrengen van focus; voor de kern Veghel betekent dit concreet bijsturen.

Toelichting

Regie

We gaan sturen op realisatie: 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 passend woningaanbod voor onze bewoners, nu en voor de toekomst. Aansluitend bij het collegeprogramma betekent dit dat we in alle kernen mogelijkheden voor de bewoners willen bieden om in hun woonbehoefte te kunnen voldoen. Om deze mogelijkheden te kunnen bieden, wordt de woningbouwopgave in alle kernen op gelijke wijze benaderd.

De woningbehoefte is onderhevig aan externe invloeden. Daarnaast kan woningbouw bijdragen in oplossingen voor (maatschappelijke) problemen zoals vrijkomend vastgoed en de daarmee gepaard gaande leefbaarheid van een kern. Echter; er zijn ook beperkingen. Zo is er een grens

aan wat de markt aan nieuwbouwwoningen kan opnemen en moet er ook rekening gehouden worden met de veranderende behoefte aan type woningen en in de bestaande woningvoorraad vrijkomende woningen.

Het is daarom zaak om regie te voeren zodat:

1. gerealiseerd wordt waar op de korte, maar ook op de langere termijn, behoefte aan is en
2. voldoende flexibiliteit wordt behouden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en de wenselijkheid van herstructurering.

In de Woonvisie Meierijstad die in juli 2018 door de raad is vastgesteld, is de behoefte bepaald overeenkomstig de hoge provinciale woningbehoefteprognose. Dat betekent dat we in de periode 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad willen toevoegen in Meierijstad en daarmee tegelijkertijd ook de achterstand in bouwproductie gaan inhalen.

Conform de Woonvisie wordt er gestreefd om slechts 70% van het programma vast te leggen in harde en zachte plannen en 30% flexibel te houden om zo concreet ruimte te kunnen bieden voor toekomstige inzichten en ontwikkelingen. Uit een inventarisatie door het Werkatelier Gebiedsontwikkeling en Planologie is, gelet op de recente resultaten van de detailhandelsvisie en de relatie met vrijkomend vastgoed in de centra, vrijkomende schoolgebouwen, maar ook de inventarisatie van VAB's in het kader van Vitaal Buitengebied, deze reservering van 30% hard nodig om in de toekomst ook met woningbouw een bijdrage te kunnen leveren aan de oplossing van de genoemde ontwikkelingen.

Binnen de Herijking van het Woningbouwprogramma zijn de kaders uit de Woonvisie betreffende de woningbehoefte gerelateerd aan alle lopende woningbouwplannen per kern. Voor alle kernen is de woningbouwprogrammering, de lijst met woningbouwprojecten en de stand van zaken daarvan, geactualiseerd. De aanpak voor de 10 kleinere kernen is omschreven in de vorige Raadinformatiebrief 'Voortgang Woonbeleid en Woningbouwprogramma' (april 2019). Deze brief behandelt de aanpak voor de grotere kernen.

Schijndel

In de kern Schijndel is te weinig zachte én harde plancapaciteit beschikbaar om de continuïteit van nieuwbouwonstwikkelingen op zowel korte als middellange termijn te kunnen garanderen.

Regie voeren houdt hier in:

- op de korte termijn harde plancapaciteit realiseren, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden;
- toevoegen van nieuwe woningbouwplannen conform de Woonvisie en beleidsregels van december 2017.

Daarom wordt voor de kern Schijndel de focus gericht op gelijktijdig:

1. Het naar realisatie brengen van de zachte plannen.
2. Benutten van kansen voor transformatie (doorlopend).
3. Faciliteren lokale initiatieven voor (geschikte) woningbouw binnen de bebouwde kom (principeverzoeken).

Vervolg: Onderzoek naar een 'overloop'-locatie. Deze grotere locatie kan mogelijk worden ingezet indien de resultante van 1, 2 en 3 niet (tijdig) leidt tot voldoende zicht op afdoende realisatie.

Sint-Oedenrode

In Sint-Oedenrode is voldoende plancapaciteit beschikbaar om de komende jaren in de behoefte te kunnen voldoen. Het woningbouwprogramma is voor ongeveer 70% gevuld met plannen waarover afspraken vastliggen en/of verwachtingen zijn gewekt. Bijna al deze plancapaciteit is echter zacht, waardoor woningbouwproductie op korte termijn achter kan blijven bij de behoefte. In Sint-Oedenrode zijn daarnaast te veel duurdere koopwoningen geprogrammeerd. Dit gaat ten laste van goedkopere koopwoningen en midden huur.

Regie voeren houdt hier in:

- op de korte termijn inzetten op omzetten zachte naar harde plancapaciteit, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden;
- geen nieuwe plannen toe te voegen, tenzij ze voldoen aan het genoemde besluit van december 2017;
- sturen op realisatie van meer goedkopere koopwoningen en midden huur (ten laste van duurdere koop);
- monitoren of het effect van de bijsturing leidt tot een betere invulling van de behoefte en grotere realisatie.

Om deze redenen wordt voor de kern Sint-Oedenrode de focus gericht op:

1. Begeleiding en stimulering van de diverse projecten naar realisatie (één voor één);
2. Samen met de benoemde actie om projecten naar realisatie te brengen, wordt tevens gestuurd op realisatie in goedkopere segmenten (verschuiving of herprogrammering).

Veghel

In Veghel is er meer aanbod van woningen in projecten dan dat er in de Woonvisie aan behoefte is (inclusief de verstedelijkingsopgave van 900 woningen die aan de kern Veghel is toegekend) opgenomen. Er is hier dus een overprogrammering t.o.v. de in de Woonvisie genoemde aantallen. Zonder actief beleid keert in Veghel de wal het schip. Plannen komen mogelijk niet tot ontwikkeling door het overaanbod en er is geen ruimte meer om woningbouw in te zetten voor de noodzakelijke herstructureringen in het centrumgebied en mogelijk andere gewenste ontwikkelingen als Vitaal buitengebied (VAB's) en herontwikkeling bestaand vastgoed. In het verleden is in Veghel ingezet op het meer toevoegen van duurdere koopwoningen. Hierdoor voldoet ook het kwalitatieve programma (woningcategorieën) niet aan de Woonvisie. Voor Veghel is sprake van een overprogrammering van duurdere koop in combinatie met een tekort aan goedkope koopwoningen en commerciële huurwoningen (midden huur) voor starters en senioren.

Regievoering houdt hier in:

- geen nieuwe plannen toe te voegen, tenzij ze voldoen aan het genoemde besluit van december 2017 en voor vrijkomend vastgoed oplossingen zoeken die niet of minder afhankelijk van woningbouw zijn;
- de absolute aantallen woningen in harde en zachte projecten te reduceren;
- het aantal dure koopwoningen in projecten te verminderen in combinatie met een toename van het aantal goedkope koopwoningen en midden huur;
- een aantal langlopende dossiers en projecten waarvan realisatie niet op afzienbare termijn is voorzien, af te ronden;
- de focus van woningbouw van de uitleglocaties en buitengebied naar het centrum/transformatie te verplaatsen.

Om deze reden wordt voor de kern Veghel de focus gelegd op:

1. Het afbouwen van bouwtitels;
2. Noodzaak tot woningbouw als drager voor ontwikkelingen per project opnieuw te evalueren;
3. Het -in onderling overleg- verleggen van bouwclaims;
4. Ontwikkelingen op uitleglocaties als overloopgebied worden benoemd (d.w.z. uitleglocaties worden alleen benut wanneer - en in de mate dat - ontwikkelingen binnen de bebouwde kom, niet tijdig tot realisatie leiden).

Deze focus landt in een procesmatige aanpak waarbij alle handelingen in projecten integraal worden afgewogen op financiële, ruimtelijke en juridische consequenties en maatschappelijke opbrengsten. M.a.w. worden alle mogelijkheden die zich voordoen, afgewogen om de gewenste bijsturing te krijgen.

Kanttekening

De woningbouwprogrammering dient continu met haar maatschappelijke context gespiegeld te worden. De wereld is voortdurend in beweging. Er zijn diverse (externe) invloeden die invloed hebben op de lokale woningbehoefte. Voorbeelden zijn regionale opgaven zoals de huisvesting van arbeidsmigranten en ontwikkelingen in de gezondheidszorg, maar ook de mogelijke stagnatie van woningvraag in kernen. Deze ontwikkelingen dienen integraal meegewogen te worden. Monitoring en evaluatie zijn hierbij de sleutelwoorden.

Monitoring van maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook in hoeverre de genomen maatregelen leiden tot een betere realisatie van de harde plancapaciteit; of de bijsturing voldoende leidt tot het verminderen van de overprogrammering en beter aansluit op dat waar behoefte aan is; of de financiële dekking voor de bijstelling van het programma nog voldoet of bijgesteld moet worden.

Communicatie

Met deze raadsinformatiebrief worden zowel de gemeenteraad als derden geïnformeerd. De betekenis van deze regievoering voor woningbouwplannen wordt op de gemeentelijke site onder 'Bouwen en Wonen' opgenomen. De pers is geïnformeerd.

Participatie

Participatie is bij de totstandkoming van de Woonvisie aan de orde geweest en vindt plaats op deeldossiers.

Duurzaamheid

Met zowel aandacht voor duurzaamheid van de woningbehoefte op de korte als op de lange termijn is aandacht voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad en wordt toekomstige leegstand in woningen zo veel als mogelijk voorkomen.

Financiën

Zowel de woningbehoefte als ontwikkelingen in de woningmarkt en de realisatie van plannen wordt gemonitord. De ontwikkelingen met betrekking tot de woningbouwprognose worden jaarlijks bij de actualisatie van de risicoparagraaf in de P&C documenten betrokken.

Planning

De inzet van het ambtelijk apparaat wordt conform het genomen besluit geprioriteerd en gecommuniceerd.

Ter inzage documenten

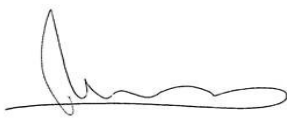
Geen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'C' and 'R' with a long horizontal stroke at the end.

ir. C.H.C. van Rooij