

Technische vragen raadsvergadering 25 juni 2020

Besluitvorming instrumenten verbeteren woningbouwregie		
Fractie	Vragen	Antwoorden
HIER	1. In dit raadsvoorstel staan de eerste instrumenten ter verbetering van de mogelijk woningbouwregie genoemd, even als mogelijk het instrument woonplicht. Welke instrumenten zouden in de nabije toekomst nog meer nodig zijn, en is het college voornemens deze steeds aan de raad voor te leggen?	Het college overweegt bekijkt of het nodig is om meer instrumenten in te voeren die de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor alle doel- en inkomensgroepen ten goede komt. Instrumenten die betrekking hebben op een raadsbevoegdheid worden ter goedkeuring voorgelegd en waar het instrumenten betreft die met uitvoering te maken hebben, wordt de raad geïnformeerd.
	2. Wat is de reden dat er in het plan van aanpak pag 2 bij 1.c expliciet Veghel genoemd wordt?	De kern Veghel kent een andere situatie dan de overige kernen van Meierijstad. In de kern Veghel zijn op vrijwel alle woningprogramma's meer bouwplannen dan waar volgens de woonvisie vraag naar is. Dat is in de andere kernen minder of niet het geval. Daarom vraagt de kern Veghel voor een andere aanpak om voortgang in de woningbouw te versnellen.
	3. Wat is/wordt de ingangsdatum van deze regeling en komen projecten die al in de pijplijn zitten ook in aanmerking voor de vereveningsfonds	Ingangsdatum van de regeling is de datum van het raadsbesluit, met terugwerkende kracht naar de initiatiefaanvragen van de laatste ronde die reeds heeft plaats gevonden (collegebesluit 7 april 2020). Initiatiefnemers zijn geïnformeerd dat zij met een compensatieregeling rekening dienen te houden.
	4. Kan het college een doorkijk geven wat het effect is op doorlooptijd, communicatie, realisatie indien er geen extra capaciteit wordt ingehuurd?	De extra capaciteit is voornamelijk nodig om extra ruimte te kunnen inzetten in de projectrealisatie. Er is extra capaciteit nodig voor de begeleiding van de

		bouwplannen. Zonder deze capaciteit kan de gemeente minder bouwplannen tegelijkertijd faciliteren en kunnen dus ook minder woningen per jaar gebouwd worden.
	5. Wat zijn de bedreigingen die we gezien prioriteit woningbouwrealisatie willen voorkomen. En welke kansen verhogen met de extra capaciteit?	De bedreiging is dat bouwplannen die kansrijk zijn voor realisatie nu niet kunnen worden opgepakt. Daardoor ontstaat vertraging in de realisatie en worden minder woningen per jaar gebouwd. Met de extra capaciteit kunnen we die aantallen per jaar verhogen en kunnen we blijven inzetten op nieuwe maatregelen die de beschikbaarheid voor voldoende woningen in alle doel- en inkomensgroepen ten goede komt.
Lokaal	1. Wat is het verschil tussen een woonvisie en een sectorale structuurvisie? Wat is de opdracht van de bouwregisseur? Hoe worden de resultaten gemonitord? Voor hoe lang gaat deze investering duren?	De woonvisie is het beleidsdocument waarin de gemeente heeft opgenomen hoe men op woningbouw wil sturen. Door deze tevens in de vorm van een structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid overeenkomstig bedoelde in artikel 2.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen (verder verwoord als sectorale structuurvisie) is de koppeling formeel gemaakt tussen het beleidsdocument wonen en het ruimtelijk beleid. De woningbouwregisseur heeft als opdracht om de knelpunten in de woningbouw aan te pakken, zodat in alle kernen de beschikbaarheid van voldoende woningen in de benodigde doel- en inkomensgroepen verbeterd wordt. De woningbouwregisseur stuurt daarbij vanuit de woningbouwprogrammering van de hele gemeente naar de verschillende kernen en werkt nauw samen met de gebiedsregisseurs die op de individuele projecten in de gebieden sturen. We monitoren de realisatie van woningen in de

		woningbouwmatrix, die als basis dient voor de RIB woningbouw en we voeren gesprekken met onze ontwikkelingspartners over deze voortgang. De investering is incidenteel voor het jaar 2020. De structurele behoefte wordt meegenomen in de integrale afweging bij de begroting
VVD	1. In hoeverre zou dit voorstel ertoe kunnen leiden op dat bepaalde, in beginsel ruimtelijk geschikte locaties woningbouw geen doorgang gaat vinden omdat door dit voorstel een woningbouwontwikkeling mogelijk onrendabel wordt (lagere grondopbrengsten door het verplichte percentage sociale woningbouw, hogere kosten door bijdrage aan vereveningsfonds)?	De in beginsel geschikte locaties voor woningbouw dienen 25% sociale woningbouw te bevatten. Bouwplannen die daar niet aan voldoen zijn in beginsel niet mogelijk. Door de compensatieregeling ontstaat de mogelijkheid om aan deze bouwplannen wel tegemoet te kunnen komen.
	2. Wordt de verplichting om 25% sociale woningbouw te plegen of een vereveningsbijdrage te betalen ook opgelegd indien de initiatiefnemer kan aantonen dat er onvoldoende vraag is naar sociale woningbouw op een bepaalde locatie?	De Raad heeft eerder besloten dat ieder bouwplan 25% sociaal dient te bevatten (bij meer dan 3 woningen). Dit voorstel past binnen dat besluit en geeft ruimte om bouwplannen te kunnen faciliteren die met goed onderbouwde redenen niet aan de 25% regel voldoen. Een van die redenen kan zijn dat in een bepaalde wijk al veel sociale woningen staan. Met de compensatie kunnen daarom in wijken waar juist extra behoefte is aan sociale woningen de resultaten in de grondexploitatie verevend worden. Zo voldoet het college aan de 25% eis en kan flexibel met locatie-eigenschappen worden omgegaan.
	3. Vanaf welk moment en tot welk moment kan een initiatiefnemer een beroep doen op een bijdrage uit het vereveningsfonds indien er meer dan 25% sociale woningbouw wordt gepleegd op een locatie? Kan er nog een beroep worden gedaan op een bijdrage wanneer het bouwproject inmiddels volledig is gerealiseerd of moet die bijdrage altijd voorafgaand	Een bijdrage uit het vereveningsfonds kan worden aangevraagd voorafgaand aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning/bestemmingsplanwijziging. Ingangsdatum van de regeling is de datum van het raadsbesluit, met terugwerkende kracht naar de initiatiefaanvragen van de laatste ronde die reeds heeft

	aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning/ bestemmingsplanwijziging worden aangevraagd?	plaats gevonden (collegebesluit 7 april 2020). Initiatiefnemers zijn geïnformeerd dat zij met een compensatieregeling rekening dienen te houden.
SP	1. Is de voorgestelde compensatieregeling niet een “doekje voor het bloeden”, waarmee projectontwikkelaars (sorry: ontwikkelpartners) hun deel “sociaal” op een simpele manier kunnen afkopen? Betaalt dan uiteindelijk de koper of huurder niet indirect dit compensatiebedrag? Kan een ontwikkelpartner aanspraak maken op een compensatiebedrag, als hij bijvoorbeeld alleen maar sociale huurwoningen wil bouwen in de vorm van schuurwoningen of bijvoorbeeld tijdelijke woningen?	De compensatieregeling is bedoeld om medewerking te kunnen verlenen aan een bouwplan dat niet voldoet aan de 25% eis voor sociale woningbouw, waar de indiener van het bouwplan onderbouwd heeft aangetoond waarom in het betreffende plan de 25% niet opgenomen is en waarvoor het college instemming heeft gegeven en dus goedkeuring aan deze onderbouwing. Het doel van de regeling is vervolgens om de sociale woningen op een andere locatie wel te realiseren. Sociale huurwoningen die voor het compensatiebedrag in aanmerking komen dienen te voldoen aan de voorwaarden die in dit plan van aanpak zijn gesteld aan een sociale huurwoning. Ook schuurwoningen en tijdelijke woningen kunnen aan die voorwaarden voldoen.
Hart	1. U stelt: “Door de woonvisie als sectorale structuurvisie vast te stellen, is het mogelijk om anterieur de bijdrage te vragen voor de compensatie van sociale woningbouw, zoals die hierboven onder beslispoint 1 staat genoemd”. Welke (on)mogelijkheden zijn er nog meer als we de woonvisie als sectorale structuurvisie vast te stellen? Wat zijn de consequenties van dit besluit?	De woonvisie wordt nu in de vorm van een structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid overeenkomstig bedoelde in artikel 2.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld (verder verwoord als sectorale structuurvisie) in afwachting van de nieuwe wetgeving (omgevingswet) en de nieuwe omgevingsvisie. Er zijn geen nadere consequenties bekend.
	2. Wat is de bezetting (inclusief fte's en kostenraming) op dit moment van ambtenaren die zich bezighouden met woningbouw?	Vaste formatie: • 0,89 fte strategisch beleidsmedewerker schaal 11, € 79.404; • 0,98 fte beleidsmedewerker schaal 10, € 72.173;

		1 fte woningbouwregisseur, schaal 11 € 89.218 (niet ingevuld) Inhuur: - Woningbouwregie, 0.67 fte tot eind juni 2020, € 89.218, wordt uit vacaturegeld bekostigd; - Beleidsmedewerker, schaal 10 i.v.m. vervanging langdurig zieke van 1-5-2020 tot 1-5-2021: € 130.560 Daarnaast zijn indirect ambtenaren bezig met de (begeleiding van de) realisatie van woningbouw. Dit betreft o.a. vergunningverleners, projectmanagers en -medewerkers, planeconoom, juristen, deskundigen op gebied van milieu, verkeer, openbare ruimte, etc.
	3. Is de extra inzet vooral om daadwerkelijk te versnellen? Of zijn er achterstanden?	De extra capaciteit is voornamelijk nodig om extra ruimte te kunnen inzetten in de projectrealisatie. Er is extra capaciteit nodig voor de begeleiding van de bouwplannen. Zonder deze capaciteit kan de gemeente minder bouwplannen tegelijkertijd faciliteren en kunnen dus ook minder woningen per jaar gebouwd worden. De woningbouw ligt in de planning van 2018 tot en met 2027 voor op het meerjarig gemiddelde van 400 woningen per jaar. Er is echter nog sprake van een grote behoefte aan woningen.
	4. Wat is de (onderlinge) relatie tussen de diverse nota's, raadsbesluiten en visiedocumenten met betrekking tot woningbouw?	De woonvisie is de beleidsvisie voor wonen. Bij de beoordeling van bouwinitiatieven vindt een integrale beoordeling plaats waarbij iedere beleidssector op basis van eigen beleid naar het bouwplan kijkt. Bijvoorbeeld verkeer en milieu. Wonen is een van de beleidsvelden die daarbij op basis van de woonvisie en

		het nu voorliggende besluit advies geeft over de bouwplannen.
	5. Wat is de reden dat in dit voorstel één van de dertien dorpen, Veghel, een afzonderlijke alinea krijgt en de andere twaalf kernen niet?	De kern Veghel kent een andere situatie dan de overige kernen van Meierijstad. In de kern Veghel zijn op vrijwel alle woningprogramma's meer bouwplannen dan waar volgens de woonvisie vraag naar is. Dat is in de andere kernen minder of niet het geval. Daarom vraagt de kern Veghel voor een andere aanpak om voortgang in de woningbouw te versnellen.
Lijst Blanco	1. Wat wordt er precies bedoeld met dat er kwalitatief per kern nog onvoldoende conform de woningbehoefte uit de woonvisie wordt gebouwd?	We zien in de huidige bouwplannen en in de bouwplannen die voor de principebeoordeling worden ingediend nog onvoldoende de verdeling naar de verschillende doel- en inkomensgroepen terug komen. Vaak overheersen de duurdere woningen in de bouwplannen.
	2. Voor 2020 wordt er 300.000 EUR vrijgemaakt. Is er geen structureel geld nodig voor de versnelling van de woningbouw voor de jaren na 2020? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wordt dit dan via de begroting geregeld of op een andere manier?	De 300.000 euro is incidenteel voor het jaar 2020. De structurele behoefte wordt meegenomen in de integrale afweging bij de begroting.
	3. In het plan van aanpak staat in punt 1 onder de toelichting de manier waarop er gewerkt wordt. Is dit nieuw dat we gaan vaststellen of op welke manier moeten wij dit interpreteren?	Inmiddels wordt op deze manier gewerkt. Het betreft een manier van werken die betrekking heeft op uitvoering van taken binnen gestelde kaders in de woonvisie. Dit vraagt niet om een raadsbesluit. De raad wordt er wel over geïnformeerd via dit Plan van Aanpak.
	4. 'De strategieën prioriteren en herijken in Veghel oppakken door in stappen de knelpunten in de woningbouwprogrammering aan te pakken' wordt bij punt 1.c genoemd. Waarom krijgt dit focus in Veghel en niet in andere kernen? En waarom is het nodig om in Veghel de strategieën te prioriteren en herijken?	De kern Veghel kent een andere situatie dan de overige kernen van Meierijstad. In de kern Veghel zijn op vrijwel alle woningprogramma's meer bouwplannen dan waar volgens de woonvisie vraag naar is. Dat is in de andere kernen minder of niet het geval. Daarom

		vraagt de kern Veghel voor een andere aanpak om voortgang in de woningbouw te versnellen.
	5. Heeft de gemeente inzicht in het aantal woningbouwplannen dat geen doorgang heeft gevonden doordat er niet aan de 25% sociale woningbouw norm werd voldaan? Zo ja, hoeveel ongeveer?	Dat wordt niet bijgehouden.
	6. Er blijkt uit het plan van aanpak dat er in meerdere gemeente een soortgelijke regeling zoals de voorgenomen compensatieregeling. Worden daar dezelfde soort bedragen gebruikt als afdracht per sociale huurwoning die minder is gerealiseerd?	De methode die per gemeente gebruikt wordt om een compensatiebijdrage te berekenen verschilt nogal. Bij een aantal gemeenten is de bijdrage zelf ook niet uit de openbare stukken te herleiden. De gemeenten die in het plan van aanpak werden genoemd hanteren de volgende bijdragen: • gemeente Eersel (2019) € 4.800 - € 16.000 • gemeente Heerde (2019) € 30.000 • gemeente Geldrop-Mierlo (2015) onbekend • gemeente de Bilt (2019) onbekend • gemeente Ermelo (2019) € 30.000 - € 60.000 • gemeente Midden-Delfland (2012) € 55.000 • gemeente Alphen aan den Rijn (mei 2020) nog onbekend
	7. Hoe wordt omgegaan met het vereveningsreserve als er geen geld in zit en een initiatiefnemer komt in aanmerking voor een bijdrage?	Er wordt alleen een bijdrage verstrekt als de reserve dat toestaat. De reserve wordt niet negatief. Aanvragen voor een bijdrage worden afgewikkeld in volgorde van binnenkomst.
PvdA	Het college wil meer flexibiliteit om maatwerk te kunnen leveren bij woningbouwprojecten. 1. In welke fase wordt de Raad betrokken in de eventuele conclusie van het college dat het toepassen van de 25%-norm niet wenselijk is? 2. En overweegt het college om voorafgaand aan een definitief te nemen besluit (en voorafgaand aan het informeren van de betreffende	1. De Raad wordt hierover geïnformeerd na beoordeling van het college van de principeverzoeken. 2. Het college stuurt bovenal op de realisatie van de 25%-norm sociale huurwoningen. Door initiatiefnemers ingediende voorstellen die hiervan afwijken dienen dan ook goed onderbouwd te zijn,

	ontwikkende partij) de Raad hierover te raadplegen (bijvoorbeeld via een 'geen bedenkingen' constructie')?	waarbij te denken valt aan kleine complexe bouwplannen of aan bouwplannen in wijken die al een groot aandeel sociale huurwoningen kent. Het college informeert de raad over besluiten.
	Op pagina 4 van het Plan van Aanpak wordt gemeld dat er al verschillende gemeenten werken met hetzelfde instrument, een vereveningsfonds. Meierijstad kiest voor een bedrag van € 11.600 per sociale (huur)woning die niet wordt gerealiseerd conform de 25%-norm. 3. Welke bedragen hanteren deze andere genoemde gemeenten?	De methode die per gemeente gebruikt wordt om een compensatiebijdrage te berekenen verschilt nogal. Bij een aantal gemeenten is de bijdrage zelf ook niet uit de openbare stukken te herleiden. De gemeenten die in het plan van aanpak werden genoemd hanteren de volgende bijdragen: • gemeente Eersel (2019) € 4.800 - € 16.000 • gemeente Heerde (2019) € 30.000 • gemeente Geldrop-Mierlo (2015) onbekend • gemeente de Bilt (2019) onbekend • gemeente Ermelo (2019) € 30.000 - € 60.000 • gemeente Midden-Delfland (2012) € 55.000 • gemeente Alphen aan den Rijn (mei 2020) nog onbekend