

Raadsinformatiebrief

Datum	2 juni 2020	Zaaknummer	19481048007
		Portefeuille	Zorg, Volksgezondheid en Volkshuisvesting
			R. Compagne
Onderwerp	Voortgang Woonbeleid		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Voortgang Woonbeleid

Aanleiding

We informeren de Raad twee maal per jaar over de voortgang in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid.

Kernboodschap

In deze informatiebrief informeren we u over:

- De uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2019,

Net voor de slimme lockdown waren de uitkomsten van het woonwensenonderzoek bekend. De wensen die men heeft over hun woonsituatie in Meierijstad komt in grote lijnen overeen met het beeld dat al bestond en waar het huidige woonbeleid op gericht is. Enkele opvallende punten zijn de grotere behoefte aan nieuwe woonvormen en de algemene mate van tevredenheid over de huidige woonsituatie.

- Het woningbouwprogramma en de tijdelijke woningen,

In 2019 zijn er 396 woningen bijgekomen. Dit betekent dat we ruim 1.000 woningen ofwel 27% realiseerden in eerste twee jaar van de prognose voor de periode 2018-2028. Qua segmenten kunnen we de koers van de woonvisie grotendeels realiseren. Het aandeel sociale en middeldure huur is iets lager en dit vraagt om aandacht, de variabele ruimte zetten we in om meer goedkope koop toe te voegen dan de ambitie van de woonvisie. Voor de tijdelijke woningen zijn enkele kansrijke locaties in beeld en wordt met de corporaties gezocht naar manieren om eind 2020 de eerste tijdelijke woningen op te leveren.

- De voorlopige gevolgen van de coronacrisis voor wonen en woningbouw en maatregelen van het kabinet voor de woningmarkt.

Vooralsnog lijken de gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt in Meierijstad beperkt en zijn er diverse maatregelen bekend om betalingsproblemen en eventuele (gedwongen) verhuizingen te voorkomen. Voor sommige doelgroepen, zoals voor arbeidsmigranten, zijn er

extra veiligheidsmaatregelen genomen. De coronacrisis is uiteraard bovenal een gezondheidscrisis, maar met sociaal-maatschappelijke en economische neveneffecten. Daardoor bestaat er de dreiging dat de pandemie tot een recessie zal leiden, die (laatcyclisch) over kan gaan in een bouwcrisis.

1. Woonwensenonderzoek

In het samenwerkingsverband met regio Noordoost Brabant is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In maart is het definitieve rapport met de resultaten van het onderzoek ontvangen.

Oorspronkelijk wilden we u informeren over deze rapportage in een beeldvormende avond. Vanwege de omstandigheden kon deze avond niet plaatsvinden en informeren we u via deze brief op hoofdlijnen over de uitkomsten van het rapport en het mogelijke vervolg. In de bijlage vindt u de gehele rapportage terug¹. We starten met onderzoek naar de mogelijke gevolgen voor bestaand beleid zodra we ook beschikken over de nieuwe provinciale behoefteprognoses later dit jaar. U wordt meegekomen in de uitkomsten van dit onderzoek.

Aandachtspunten

Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:

- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen (tussen €424 en €607), zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen (tot €225.000), met name voor starters;
- middeldure huurwoningen (>€720);
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Opvallend

- Inwoners van Meierijstad willen veelal in Meierijstad blijven wonen. 86% van de zelfstandig wonende huishoudens is (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. 67 % van de verhuis-geneigde starters en 81% van de verhuis-geneigde doorstromers. Met name in of nabij het centrum wonen is gewenst.
- 74% van der 65-plussers wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen en slechts 5% van hen verwacht te moeten verhuizen als de gezondheid achteruit gaat. 26% van de 65-plussers wil verhuizen naar een woning met zorgfaciliteiten.

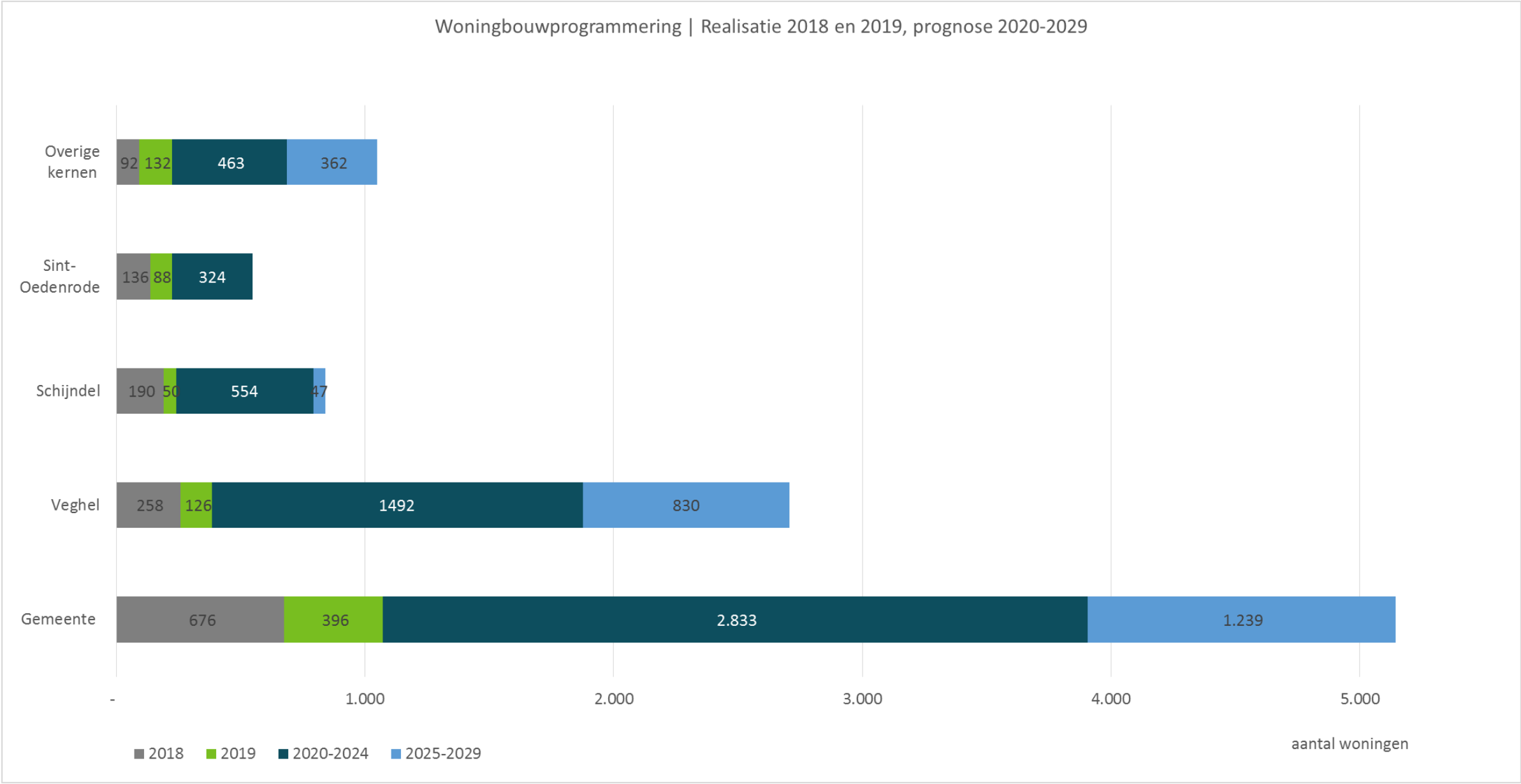
¹ Een kanttekening bij dit rapport is de mogelijkheid tot vergelijk met eerdere rapportages en bijsturen van beleid op basis daarvan. Het vorige woonwensenonderzoek dateert van vóór de fusie. Alleen gemeente Schijndel heeft destijds deelgenomen aan het onderzoek, waardoor een aanvullende rapportage en vergelijk slechts voor deze kern mogelijk is.

- Het aantal spoedzoekers (mensen die dringend op zoek zijn naar een andere woning) blijkt onder doorstromers (zeer) beperkt. Het aantal spoedzoekers dat een tijdelijke woning zou accepteren ligt rond de 280.
- 23% van de eigenaar-bewoners denkt de komende 2 jaar energiebesparende maatregelen te nemen.
- Er is een grote interesse in bijzondere woonvormen onder mensen met een verhuishens. Starters en doorstromers noemen met name zelfbouw op een eigen kavel, zelfbouw in een project (CPO) en transformeren van vastgoed als gewenste woonvormen. Doorstromers vanaf 65 jaar hebben met name interesse voor kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden of wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

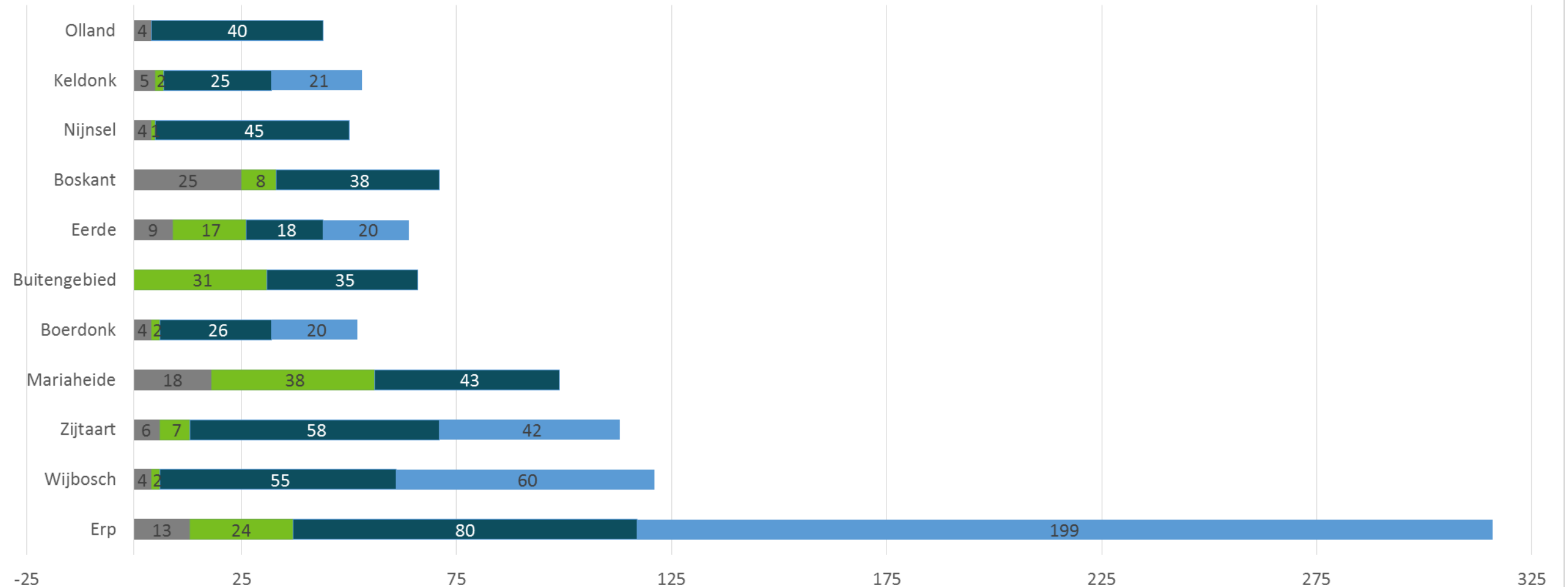
Raadsinformatiebrief

2. Woningbouwprogrammering

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de woningbouwprogrammering. We kijken hierbij terug; Wat is er in 2019 gerealiseerd? En we blikken vooruit, hierbij geven we een prognose voor de periode 2020 t/m 2029. Hieronder volgen twee overzichten die inzicht geven in de realisatie in 2018 en 2019 en een doorkijk geven voor de periode 2020 t/m 2029. Bijlage 1 bevat een korte uitleg over de cijfers en de informatie op een lager detailniveau.



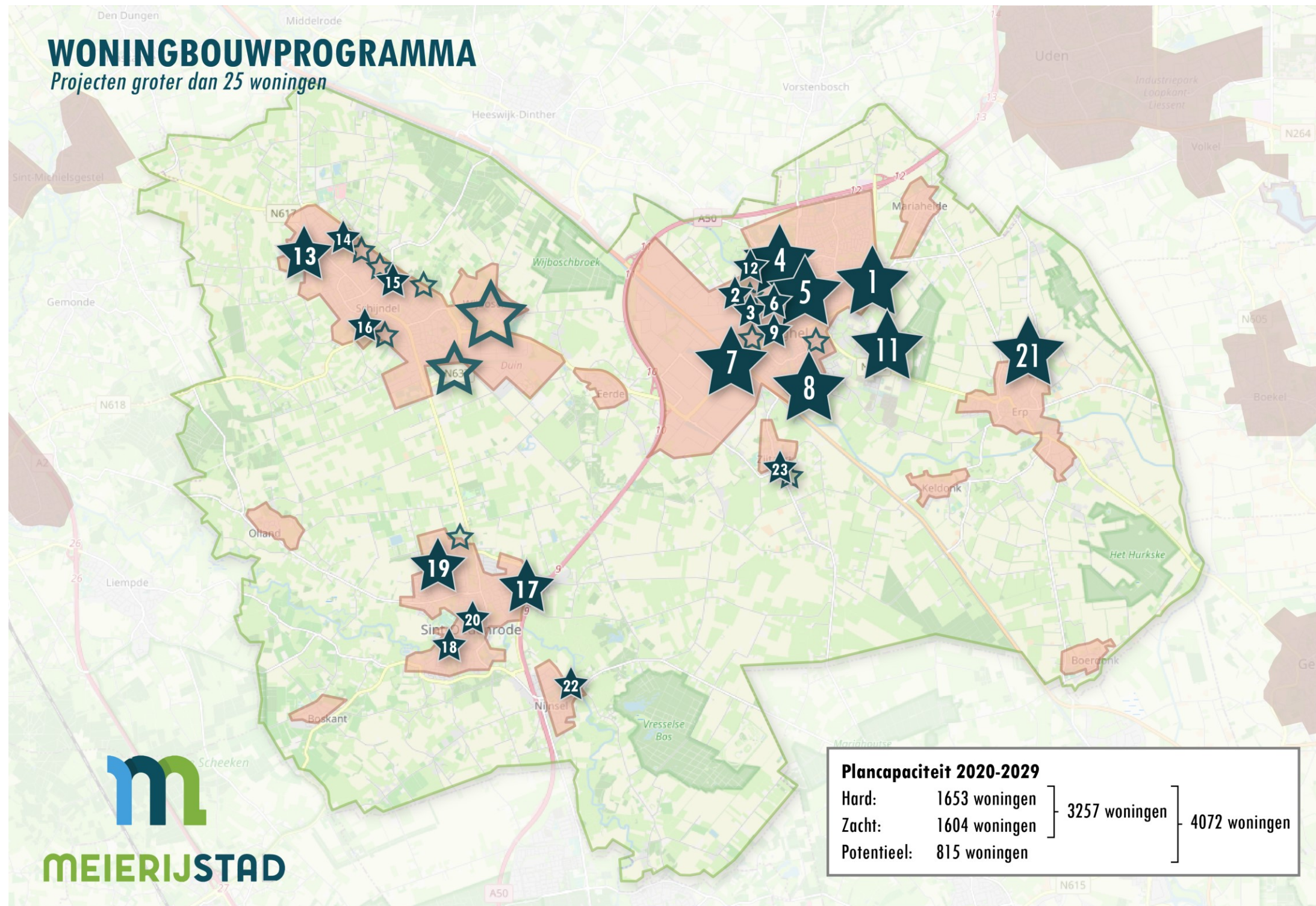
Woningbouwprogrammering | Overige kernen: realisatie 2018 en 2019 en prognose 2020-2029



	Erp	Wijbosch	Zijtaart	Mariaheide	Boerdonk	Buitengebied	Eerde	Boskant	Nijnsel	Keldonk	Olland
■ 2018	13	4	6	18	4		9	25	4	5	4
■ 2019	24	2	7	38	2	31	17	8	1	2	
■ 2020-2024	80	55	58	43	26	35	18	38	45	25	40
■ 2025-2029	199	60	42		20		20			21	

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020-2024 ■ 2025-2029

De overzichten laten zien dat in 2019 in 12 van de 13 kernen is gebouwd en dat de komende jaren naar verwachting in alle kernen gebouwd wordt. In november 2019 en maart 2020 verleende het college principemedewerking aan 32 initiatieven. Deze initiatieven zijn als potentiële plannen toegevoegd aan de prognose. Om een beeld te geven hoe de harde en zachte plancapaciteit in de gemeente verspreid is, volgt hierna een kaart met de projecten vanaf 25 woningen en voor de kleine kernen de projecten vanaf vijf woningen (*sterren met nummer betreffen de harde en zachte plancapaciteit, de overige sterren betreffen de potentiële locaties*)



VEGHEL

- 1: Bundersehoek
- 2: Frisselsteinstraat 6
- 3: Heilig Hartplein 16-22
- 4: Herontwikkeling Bernhoven (Kloosterkwartier)
- 5: Klooster Franciscanessen (Kloosterkwartier)
- 6: Markt 14-18 (incl. postkantoor)

- 7: Ontwikkeling Rembrandtlaan
- 8: Scheifelaar II
- 9: Sluisstraat - Vondelstraat (Campanula)
- 10: 't Ven
- 11: Veghels Buiten noordoost
- 12: Herontwikkeling voormalige Zwijsen college

SCHIJNDEL

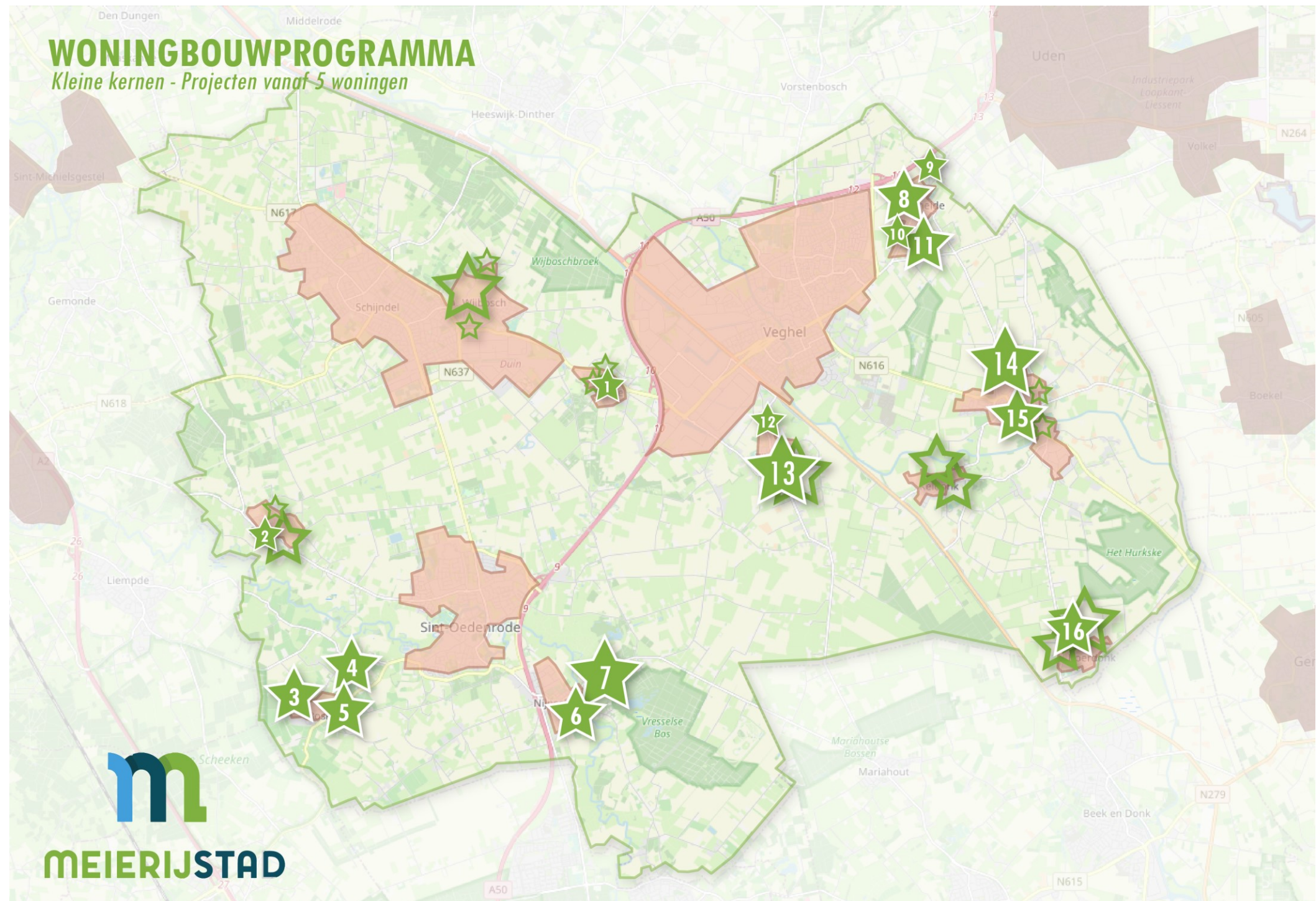
- 13: Kerk Boschweg
- 14: Herontwikkeling Vossenbergh
- 15: Herontwikkeling voormalige gemeentehuis
- 16: Pastoor v. Erpstr./Generaal

SINT-OEDENRODE

- 17: HAVS terrein
- 18: KEM terrein
- 19: Koningsvaren/zwembadweg
- 20: Markt / Kapittelhof (Hart van Rooi)

ERP

- 21: De Bolst
- ## NIJNSEL
- 22: Lieshoutseweg
- ## ZIJTAART
- 23: Zijtaart-Zuid



EERDE

1: Driesprong/Kapelstraat 23-25

OLLAND

2: De Misse, betreft herbouw

BOSKANT

3: Elzenpad

4: Kremselen

5: Ritaplein 4 (kerk)

NIJNSEL

6: Huisakkerweg 5

7: Lieshoutseweg omgeving

MARIAHEIDE

8: Dobbelsesteenplein 2

9: Nieuwe Veldenweg 4-6 (RVR)

10: Steenoven II 1e fase

11: Steenoven II 2e fase

ZIJTAART

12: Past. Clercxstraat 31-33-35

13: Zijtaart Zuid

ERP

14: De Bolst

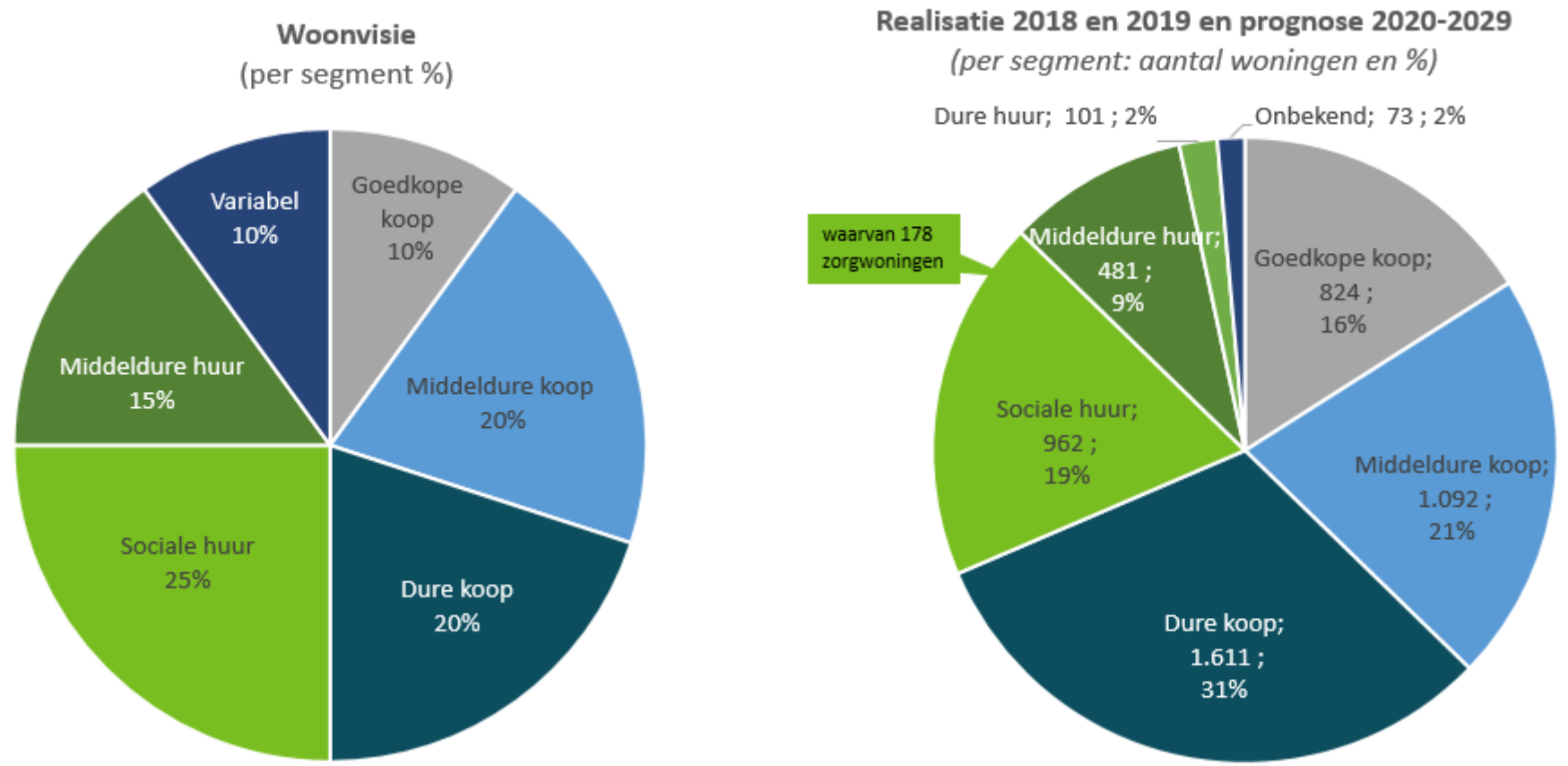
15: Kerkstraat 21-23

BOERDONK

16: Evenemententerrein

Segmenten

De hierna volgende taartdiagrammen laten zien welke verdeling over segmenten we nastreven (woonvisie) en welke verdeling we realiseren op basis van de is/wordt gerealiseerd zijn verwachten te realiseren op basis van de realisatie in 2018 en 2019 en de prognose voor de periode 2020-2029. De bijlage bevat voor de drie grote kernen ook een taartdiagram met de segmentering.



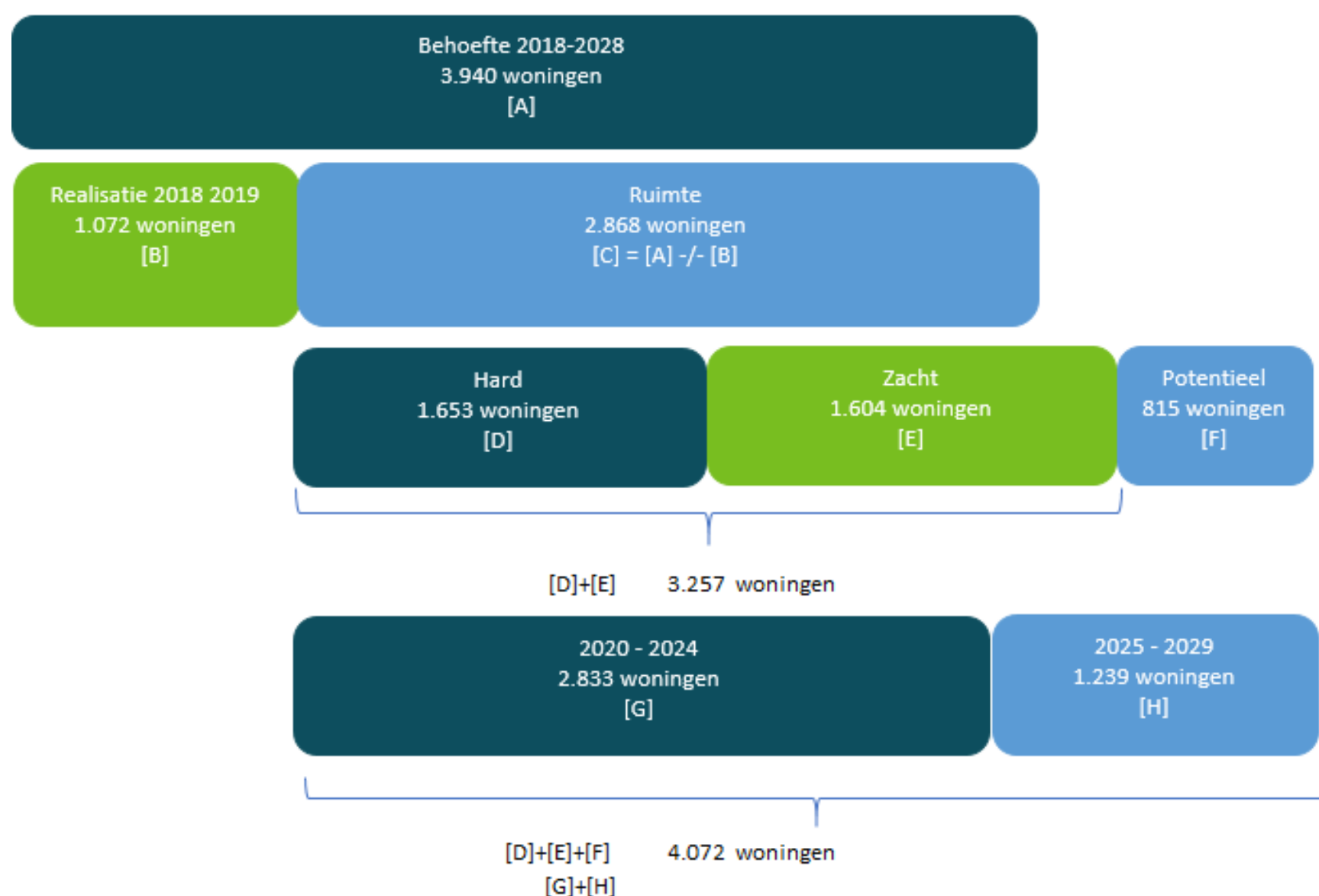
De prognose voor 2020-2029 laat zien dat de gewenste verdeling van de woonvisie grotendeels terugkomt in de prognoses. Sociale en middeldure huur vragen extra aandacht. Het variabele deel van de woonvisie zetten we in om meer goedkope koopwoningen toe te voegen. In oktober 2018 besloot het college om 25% sociale huur te verplichten bij initiatieven met meer dan drie woningen. De uitwerking van dit besluit krijgt nu zijn beslag. De woningen die in 2018 en 2019 zijn gerealiseerd, zijn qua planvoorbereiding voor oktober 2018 geaccordeerd. In 2018 en 2019 was het aandeel sociale huur 6,7% en in de prognose 2020-2029 is dit 22%. Hiermee komen we voor de periode 2018-2029 op 19% sociale huur. Het college werkt momenteel aan een compensatieregeling die het mogelijk moet maken om flexibeler met individuele bouwinitiatieven om te kunnen gaan. Hiermee kan de gemeente beargumenteerd medewerking verlenen aan een initiatief van meer dan drie woningen met minder dan 25% sociale huur. De compensatieregeling moet dan voor extra sociale huurwoningen zorgen op andere locaties.

Raadsinformatiebrief

Hoe verhouden de realisatie en de prognose zich tot de behoefte?

De behoefte-raming is gebaseerd op de provinciale woningbehoefte-raming. De provincie brengt medio 2020 een nieuwe behoefte-raming uit. Als deze bekend is, dan informeren wij u hierover.

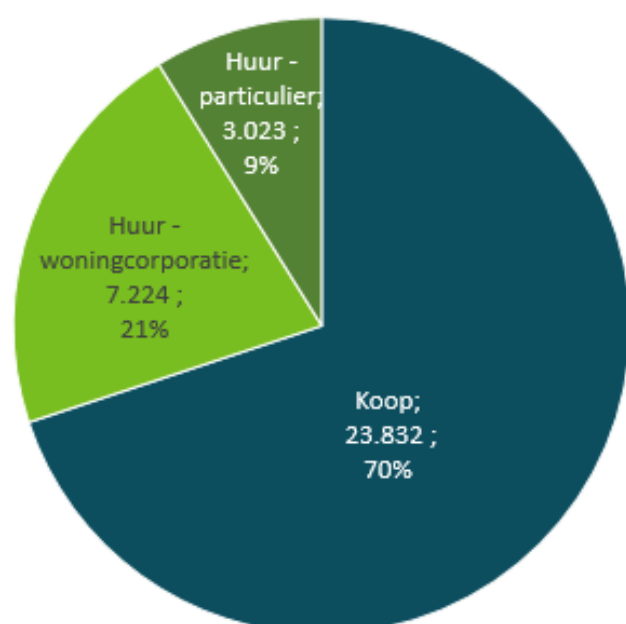
Onderstaand figuur laat zien dat 27% van de woningen uit de behoefte 2018-2028 gerealiseerd is in de afgelopen twee jaar. De resterende ruimte bedraagt een kleine 3.000 woningen. De zachte en harde plancapaciteit is hoger dan deze ruimte, namelijk ruim 3.200 woningen. Daarnaast is er nog potentie voor ruim 800 woningen, waarvan te verwachten is dat niet alles doorgaat en er in de tijd ook nieuwe initiatieven erbij komen.



Opbouw bestaande woningvoorraad

Onderstaande taartdiagram geeft weer hoe de woningvoorraad is opgebouwd. Meierijstad heeft een hoger aandeel koop dan het Nederlandse gemiddelde.

Opbouw bestaande woningvoorraad
(aantal woningen en %)



Bron: 2019, CBS

Raadsinformatiebrief

3. Tijdelijke (flexibele) woningen

Op dit moment zijn er enkele kansrijke locaties in beeld voor de realisatie van tijdelijke (verplaatsbare) woningen. We zijn we met de woningbouwcorporaties in gesprek over de verdere uitwerking van de plannen en de kostenverdeling hiervan. We gaan voor deze locaties nog een omgevingsdialoog voeren met de omgeving, waardoor we deze nu hier nog niet concreet kunnen benoemen. Het is nog niet bekend welke extra kosten exact te verwachten zijn, deze brengen we op dit moment in beeld. Het ligt in de lijn der verwachting dat er ook kosten voor rekening van de gemeente komen, hiervoor zijn in de begroting echter geen middelen opgenomen. We gaan samen met de corporaties op zoek naar manieren om tot haalbare businesscases te komen. Het is de gezamenlijke ambitie van gemeente en corporaties om eind 2020 de eerste tijdelijke woningen op te leveren. Daarnaast specificeren we de behoefte aan tijdelijke woningen en stellen kaders op om initiatieven voor tijdelijke woningen aan te toetsen.

4. Gevolgen coronacrisis voor wonen en woningbouw

Meer dan ooit is een woning een primaire levensbehoefte. Het eerste advies in deze tijden was om zoveel mogelijk thuis te blijven. Op dit moment vinden de nieuwbouwprojecten in Meerijstad zoveel als mogelijk doorgang en zijn geen signalen bekend over vertraging in de bouw. Wel zijn er wat kleine vertragingen te zien in projecten waar inspraak gevraagd wordt aangezien er door iedereen nu gezocht wordt hoe je nu in deze tijd een goede en veilige inspraak kan organiseren. Door banken en hypotheekverstrekkers zijn diverse financiële voorzieningen getroffen voor mensen die als gevolg van de corona-uitbraak in acute financiële nood zijn gekomen. Het aantal hypotheekaanvragen is vooralsnog op gelijk (hoog) niveau als in de maanden voor corona.

Sociale huursector

De corporaties in Meerijstad hebben aangegeven dat zij in lijn met het advies van Aedes, nog ruimhartiger dan al gebruikelijk is, naar individuele oplossingen zoeken voor huurders die in betalingsproblemen komen door een onverwachte inkomensterugval. Daarvoor wordt per situatie maatwerk toegepast, te denken aan betalingsregelingen, schikkingen of andere oplossingen. Daarnaast worden huisuitzettingen voorlopig uitgesteld, tenzij er evidente redenen zijn die wel uit te voeren, denk aan de ontdekking van een drugslab of zeer ernstige overlast. Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten van corporaties gaan zoveel mogelijk door, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen.

Gevolgen interne bedrijfsvoering

Vanwege de maatregelen zijn enkele geplande bijeenkomsten geannuleerd of verschoven. De woonarena is naar de tweede helft van dit jaar verplaatst en de werkgroepen woningsplitsing vinden na 1 juni plaats. Ervaring met digitale participatie neemt toe en we worden gezamenlijk vindrijker in wat er wél kan. Veel is daardoor doorgegaan, zoals het overleg met de regio en corporaties de notitie over woningbouw in Schijndel, overleggen met initiatiefnemers, beoordeling van woningbouwinitiatieven én het plan van aanpak woningbouwversnelling met actieplan per kern (dat in juni in de Raad komt). In dit plan geven we tevens weer hoe we het instrumentarium voor woonbeleid uitbreiden waardoor meer regie en sturing mogelijk wordt. Onder anderen aan de hand van een kader voor sociale (nieuwbouw) huurwoningen. Daarmee borgen we de kwaliteit van nieuwe sociale huurwoningen beter en creëren een gelijk spelveld tussen corporaties en ontwikkelaars. We informeren u over een vereveningsfonds dat we instellen om sociale woningbouw in de kernen beter mogelijk te maken en stellen een compensatieregeling sociale woningbouw voor. Daarnaast werken we aan extra capaciteit om de woningbouwversnelling en kwaliteitsverbetering mogelijk te maken en onderzoeken we een doelgroepenverordening en bewoningsplicht.

4.1 Effecten langere termijn

Wat de effecten van corona op de woningmarkt in Meerijstad op de langere termijn zijn, is vooralsnog lastig in te schatten. Er zijn diverse scenario's denkbaar die we in samenspraak met onze ontwikkelende partners verkennen. Veel zal afhangen van de duur van de beperkende maatregelen en de invloed ervan op de economie in algemene zin. Deskundigen geven aan dat wanneer de beperkende maatregelen van korte duur zullen zijn, de maatregelen mogelijk beperkt blijven, mede door de steunmaatregelen door de Rijksoverheid. Maar wanneer de beperkende maatregelen langere tijd gaan duren, dan zullen economische gevolgen haast onvermijdelijk zijn. De bouwsector reageert over het algemeen laat-cyclisch op een conjunctuurwijziging. We blijven de economische ontwikkelingen goed volgen.

Sociale huursector

Het aantal huuropzeggingen is toegenomen wat er toe leidt dat er -in ieder geval in een beperkte periode- meer sociale huurwoningen beschikbaar zijn dan verwacht. Hoelang deze periode aanhoudt is de vraag. Daarnaast kunnen de economische gevolgen van corona van invloed zijn op de sociale woningmarkt. Bij een langer aanhoudende crisis groeit de doelgroep van de corporatie, dit kan meer druk op de sociale huurmarkt tot gevolg hebben. Met een voorspoedig herstel van de economie na corona is extra druk niet te verwachten.

5. Maatregelen kabinet voor de woningmarkt

Het ministerie van BZK heeft geld beschikbaar gesteld voor een 'woningbouwimpuls'. Meerijstad heeft met de regiogemeenten reactie gegeven op de kaders van deze regeling. Hiermee hopen we als landelijke gemeente beter beroep te kunnen doen op de regeling, doordat ons voorstel is om ook voor kleinere woningbouwprojecten in aanmerking te kunnen komen. Daarnaast heeft minister Ollongren maatregelen genomen voor de private huursector, waardoor de woningmarkt beter bereikbaar wordt.

Communicatie

Reguliere woonpartners van gemeente Meerijstad zoals de woningbouwcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en wijk- en dorpsraden, ontvangen persoonlijk een kopie van deze informatiebrief.

Participatie

Participatie vindt plaats op deeldossiers zoals bij de prestatieafspraken en krijgt een vervolg in de WoonArena.



Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de thema's in de woonvisie, prestatieafspraken en regionale samenwerking. Samen met de lokale corporaties werken aan een duurzaamheidsconvenant dat in 2020 ondertekend wordt.

Financiën

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

Planning

In de tweede helft van 2020 informeren wij u opnieuw over de voortgang in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid.

Bijlage(n)

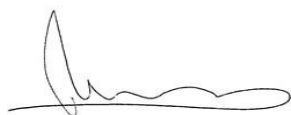
1. Specificatie woningbouwprogrammering
2. Woonwensenonderzoek Meierijstad 2019

Hoogachtend,

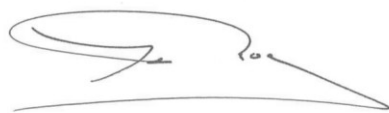
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



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



ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 Woningbouwprogrammering meer in detail

Uitleg cijfers

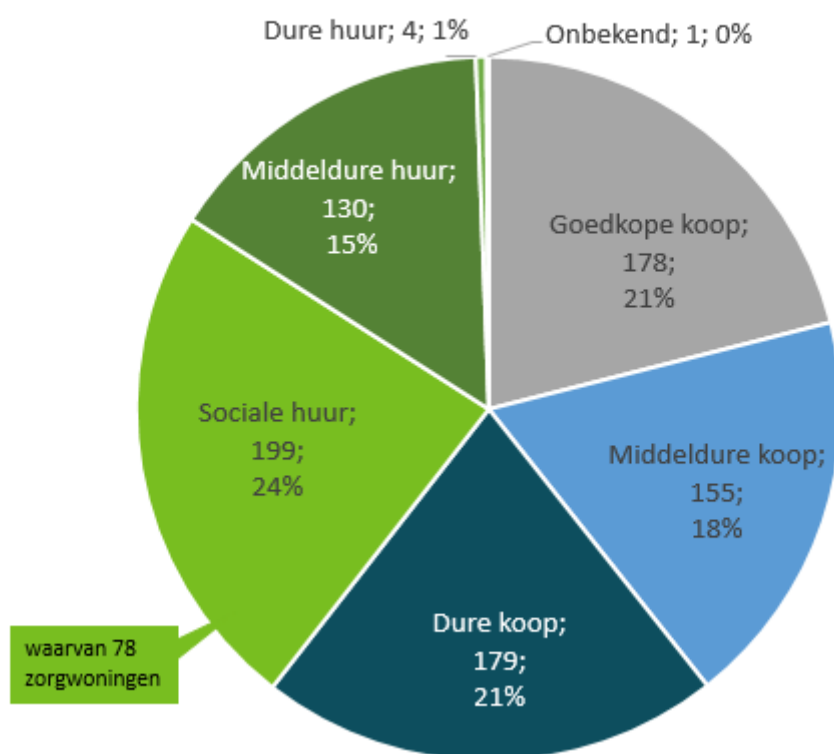
- Periode
We werken hierbij met perioden van vijf jaar, dus 2020 t/m 2024 en 2025 t/m 2028 en 2029
- Categorieën
We hanteren drie categorieën, namelijk:
 - 1. Hard
De bestemming is vastgesteld of onherroepelijk.
 - 2. Zacht
Het plan is in voorbereiding, het (voor)ontwerp is in procedure
 - 3. Potentieel
De planvoorbereiding is niet opgestart
- Segmenten
Koop – goedkoop (t/m € 225.000), middelduur (€ 225.001 t/m € 325.000), duur (€ 325.001 en meer)
Huur – goedkoop (maandhuur t/m € 737), middelduur (€ 738 t/m € 950), duur (€ 951 en duurder)

Vanaf 2019 presenteren we het buitengebied als een aparte ‘kern’. Tot 2019 werd het buitengebied bij de betreffende kern meegenomen.

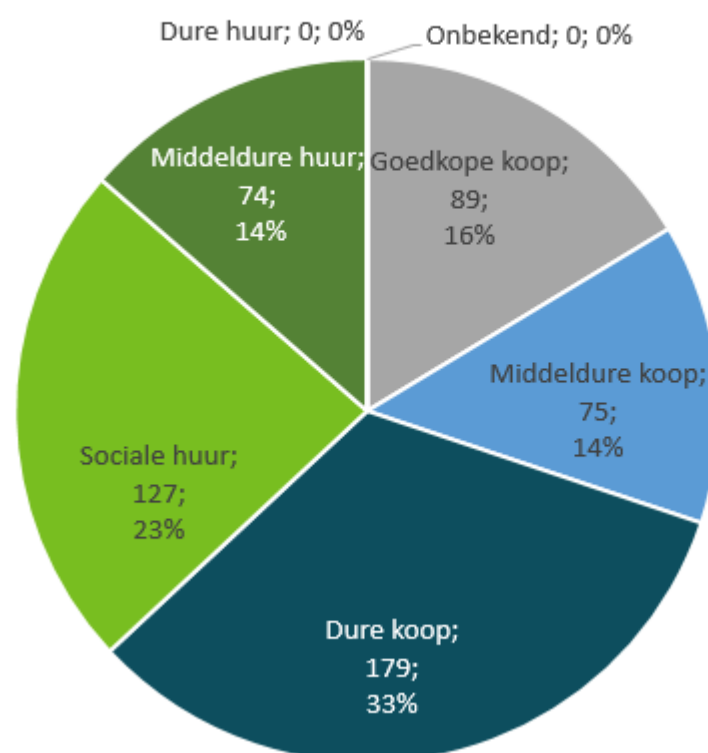
Cijfers

	a	b	c	d=a-b-c	e	f	g=b+c+e+f	h=g/a	i	j=(g+i)/a realisatie, gepland en potentieel vs behoefte
	woning- behoefte	realisatie 2018	realisatie 2019	restant behoefte	harde en zachte capaciteit 2020-2024 2025-2029		realisatie en gepland	realisatie en gepland vs behoefte	potentieel	
Boerdonk	28	4	2	22	14		20	71%	32	186%
Boskant	52	25	8	19	38		71	137%		137%
Buitengebied			31	-31	8		39		27	
Eerde	49	9	17	23	9		35	71%	29	131%
Erp	179	13	24	142	64	199	300	168%	16	177%
Keldonk	40	5	2	33	2		9	23%	44	133%
Mariaheide	49	18	38	-7	43		99	202%		202%
Nijnsel	88	4	1	83	45		50	57%		57%
Olland	37	4		33	10		14	38%	30	119%
Schijndel	876	190	50	636	312		552	63%	289	96%
Sint-Oedenrode	505	136	88	281	253		477	94%	71	109%
Veghel	1.934	258	126	1.550	1.386	815	2.585	134%	121	140%
Wijbosch	44	4	2	38	1		7	16%	114	275%
Zijtaart	59	6	7	46	58		71	120%	42	192%
Totaal	3.940	676	396	2.868	2.243	1.014	4.329	110%	815	131%

Schijndel | Realisatie 2018 en 2019 en prognose 2020-2029
(per segment: aantal woningen en %)



Sint-Oedenrode | Realisatie 2018 en 2019 en prognose 2020-2029
(per segment: aantal woningen en %)



Veghel | Realisatie 2018 en 2019 en prognose 2020-2029
(per segment: aantal woningen en %)

