

## Raadsinformatiebrief

|           |                                  |              |                                                          |
|-----------|----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| Datum     | 16 februari 2021                 | Zaaknummer   | 1948360675                                               |
|           |                                  | Portefeuille | Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid<br>R. Compagne |
| Onderwerp | Ontwikkelingen beleidsveld wonen |              |                                                          |

### Kennisnemen van:

Voortgang woonbeleid

### Aanleiding

We informeren de raad twee maal per jaar over de voortgang van ontwikkeling en uitvoering van woonbeleid. Deze informatiebrief heeft betrekking op het derde en vierde kwartaal van 2020.

### Kernboodschap

Volkshuisvesting blijft een bewogen discipline en kenmerkend blijft de krapte op de woningmarkt. De nieuwe provinciale prognosecijfers geven ook in de toekomst een gewenste groei van het aantal woningen weer. Ondertussen hebben we te maken met een bebouwde leefomgeving en is de uitdaging nog groter om in rap tempo de juiste woningen te realiseren op de juiste locatie. Dat vraagt om bijsturen van de huidige woningbouwkoers en inzet van nieuwe instrumenten. In de eerste helft van 2021 vragen we u om een besluit hierover.

Ondertussen is de samenwerking met woningbouwcorporaties, regio en alle andere woonpartners voortgezet. De prestatieafspraken uit 2020 zijn uitgevoerd en er liggen nieuwe afspraken voor 2021. Voor de regio ligt er een vernieuwd uitvoeringsperspectief op wonen met een uitvoeringsagenda. Woningbouwplannen van de diverse gemeenten worden hierdoor beter met elkaar afgestemd en er wordt meer van elkaar geleerd rondom thema's als vernieuwende woonvormen, arbeidsmigratie en woonwagendplaatsen. Een doelgroepenverordening en beleid rondom mantelzorgwoningen is in voorbereiding en in nauwe samenwerking met de corporaties is gestart met het ontwerp van een beleidskader voor flexwonen en het kader wonen en zorg.

Om tempo in de woningbouw te houden én specifieke woonkwaliteit toe te kunnen realiseren, zoals (flex)woningen voor bijzondere doelgroepen, hebben we een subsidie van het ministerie van BZK voor huisvestingsprojecten voor kwetsbare huurders ontvangen. Daarnaast is subsidie bij de provincie aangevraagd om de interne organisatie te ondersteunen wat bijdraagt aan versnelling van de woningbouw. Daarmee hebben we goede hoop dat we ook onder de huidige omstandigheden de juiste regie kunnen voeren en goed wonen in Meierijstad kunnen waarborgen.

## **1. Dynamiek van de woningmarkt**

Met de juiste informatie kunnen we tijdig bijsturen (zie onderdeel 2). In het afgelopen half jaar is deze informatie aangevuld met:

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose
- Woonwensenonderzoek onder werknemers van Jumbo en Vanderlande.

Daarnaast wordt samen met de corporaties onderzocht in welke mate, welke type woningen in het sociale huur- en koopsegment en middeldure huursegment nodig zijn. En monitoren we de bestaande woningvoorraad en het geplande aanbod.

### **1.1 Provinciale prognoses en betekenis voor Meierijstad**

Vergeleken met de vorige prognose ligt de groei van de Brabantse bevolking hoger, zal een hoger 'bevolkingsmaximum' worden bereikt en komt het omslagpunt van groei naar krimp naar verwachting buiten de prognoseperiode (na 2050) te liggen. Dit beeld geldt ook voor Meierijstad en hangt samen met hogere (vooral buitenlandse) migratiesaldi.

Het benodigd aantal woningen is ook groter. Naast de hogere bevolkingsgroei speelt hierbij – onder invloed van de vergrijzing en individualisering – de sterke huishoudensgroei een rol en het bestaande woningtekort. De nieuwe provinciale prognoses geven een goed beeld van de opgave die we als gemeente hebben. De belangrijkste conclusies die we naar aanleiding van de bijgestelde provinciale prognoses voor de woningbouwopgave in Meierijstad trekken, zijn:

- In de woonvisie gingen we uit van een woningbehoefte van 3.940 in de periode 2018-2028. Daarvan hebben we er in de periode 2018-2019 ruim 1.000 gerealiseerd;
- Voor de periode 2020-2030 gaan we nu uit van een opgave van ruim 3.600 woningen.
- In de periode 2030-2040 zijn volgens de prognose daar bovenop ruim 2.100 woningen extra nodig;
- Ook voor de periode 2040-2050 wordt voor Meierijstad nog geen krimp verwacht, maar wordt op totaalniveau een lichte groei aannemelijk geacht;
- In totaal is er dus in 20 jaar een opgave van circa 5.700 woningen.

In diverse bouwplannen hebben we nu ruim 4.100 woningen zitten (in verschillende stadia/hardheid). Aangezien we er rekening mee houden dat niet alle woningen in de bouwplannen uiteindelijk gerealiseerd worden, houden we daarvoor een (voorzichtige) 15% uitval aan. Dan zouden er dus bouwplannen moeten zijn voor zo'n 6.600 woningen om daarmee uiteindelijk de benodigde 5.700 woningen gerealiseerd te krijgen. De urgentie voor de realisatie van woningen is duidelijk. Voor veel woningzoekenden is het momenteel erg lastig om een geschikte woning te vinden. De nieuwe prognoses maken bovendien duidelijk dat we voor langere termijn nieuwe woningen moeten blijven realiseren.

### **1.2 Woonwensenonderzoek werknemers**

Samen met het POM, Jumbo en Vanderlande is onderzocht of we meer inzicht konden krijgen in de behoefte die (potentiële) werknemers van Meierijstedelijke bedrijven hebben met betrekking tot wonen. Vanwege een groeiende vraag naar (gespecialiseerd) personeel in deze bedrijven is het goed te weten of dat invloed heeft op de benodigde woningvoorraad. Hieruit blijkt onder andere dat 30% van de huidige en 10% van de potentiële werknemers een verhuizing naar Meierijstad overweegt, met name vanwege het verkorten van de reistijd. Circa 90% van hen wenst een koopwoning. Samen met het cluster economie en de betrokken partners bekijken we hoe we de uitkomsten kunnen vertalen in ons woningbouwprogramma en waar verdieping op nodig is. Zo is het interessant om de concretere woonwensen van expats en jong talent beter te kennen.

## 2. Regie op wonen

In de beeldvormende avond van 12 november jl. zijn de gevolgen geschetst voor de koers die we als gemeente varen met betrekking tot de spreiding en het tempo van de woningbouw. We houden daarbij rekening met de diverse aspecten die de uiteindelijke kwaliteit bepalen, zoals stedenbouwkundige aspecten, bereikbaarheid, (aanwezigheid van) voorzieningen, groen, etc. We zien dat we tegen de grenzen aanlopen van wat met de huidige koers en uitgangspunten mogelijk is (zoals die in de woonvisie en Plan van Aanpak staan). Daarom is tijdens de beeldvormende avond met de Raad van gedachten gewisseld of we vast moeten blijven houden aan het uitgangspunt van de woonvisie om iedere kern evenveel te laten groeien of dat een (beperkte) koerswijziging nodig is. Hiervoor biedt de woonvisie ook ruimte. In ieder geval blijft het doel ongewijzigd, ongeacht voor welke koers gekozen wordt; we willen zorgen voor voldoende woningen voor alle doel- en inkomensgroepen én in alle kernen. We werken deze koersverandering verder uit en leggen dit samen met mogelijke nieuwe instrumenten in het tweede kwartaal 2021 ter besluitvorming aan de Raad voor. Bij deze uitwerking zullen we ook de corporaties, bouwsociëteit en dorpsraden raadplegen.

### 2.1 Nieuwe instrumenten

Tijdens de beeldvormende avonden van 8 september en 12 november jl. bespraken we verschillende sturingsmogelijkheden, door voorbeelden uit de praktijk te laten zien en door deze toe te lichten. Tijdens de avonden heeft de raad een aantal sturingsinstrumenten benoemd die interessant kunnen zijn om de regie op de woningbouw te versterken. Deze mogelijkheden werken we nu verder. Het gaat hierbij om:

- 1) **Inzet grondbeleid**; meer gebruik maken van de actieve rol in het situationeel grondbeleid, dat de gemeente nu al voert;
- 2) **Betaalbaarheid wonen**; instrumenten die de betaalbaarheid van wonen nu en voor langere termijn verbeteren;
- 3) **Bouwoffensief**; instrumenten die voor een doeltreffender en efficiëntere behandeling van woningbouwplannen zorgen; een woningbouwoffensief door een rode loper uit te leggen voor bouwplannen waar grote behoefte aan is;
- 4) **Minimumpercentages**; een methode om de haalbaarheid van de minimumpercentages voor de sociale huurwoningen (en mogelijk ook goedkope koopwoningen) flexibeler en daardoor beter realiseerbaar te maken.

Naast bovengenoemde instrumenten zijn er diverse beleidsinstrumenten in voorbereiding om de regie op de woningmarkt te voeren. Deze regievorm is breder dan bovenstaande instrumenten maar is tevens gericht op realisatie en behoud van voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen.

- 5) **Aanvullend beleid wonen**: divers beleid is in voorbereiding waaronder de doelgroepenverordening, beleidskader flexwonen, beleidskader woningsplitsing en beleid wonen en zorg en mantelzorgwoningen (zie onderdeel 3.1).

**Doelgroepenverordening**: Het bestemmingsplan in combinatie met de doelgroepenverordening zorgt er voor dat de gemeenteraad kan sturen op het behouden van sociale woningbouw en middenhuur voor bepaalde doelgroepen. De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in bestemmingsplannen, af te dwingen. De doelgroepenverordening is niet verplicht maar biedt grip op de woningmarkt.

### 3. Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

#### 3.1 Mantelzorgwoningen

In de tweede helft van 2020 is een voorstel voor mantelzorgwoningen voorbereid. In dit voorstel worden oplossingen voor enkele actuele knelpunten voorgesteld. Het doel van het voorstel is om het aanvragen van een zogenaamde mantelzorgverklaring eenvoudiger te maken, om ook in situaties waarin mantelzorg wordt verwacht een mantelzorgwoning al mogelijk te maken en om meer bekendheid te geven aan deze mogelijkheden. De verwachting is dat het college, na het formele adviestraject, het voorstel in het eerste kwartaal van 2021 kan vaststellen.

#### 3.2 Statushouders

*In 2020 had Meierijstad een relatief lage taakstelling van huisvesten van 25 statushouders per halfjaar. De in 2019 opgelopen achterstand van 10 mocht daarbij over heel 2020 worden ingelopen. De achterstand is ontstaan doordat er onvoldoende statushouders gekoppeld waren aan de gemeente Meierijstad. Als gevolg van Corona mag de achterstand worden ingelopen tot 1 juli 2021. Zie voor een compleet beeld de tabel hieronder.*

##### **Taakstelling statushouders gemeente Meierijstad**

|                                                       | Taakstelling<br>1 <sup>e</sup> helft 2020 | Taakstelling<br>2 <sup>e</sup> helft 2020 | Taakstelling<br>1 <sup>e</sup> helft 2021 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Wettelijke taakstelling</b>                        | 25                                        | 35                                        | 63 <sup>2</sup>                           |
| <b>Achterstand</b>                                    | 5                                         | 13                                        | 21                                        |
| <b>Totale taakstelling</b>                            | 30                                        | 48 (= 40) <sup>1</sup>                    | 84                                        |
| <b>Gehuisvest</b>                                     | 17                                        | 27                                        |                                           |
| <b>Geplande huisvesting<br/>(t/m 26 januari 2021)</b> |                                           |                                           | 29                                        |

1. Als gevolg van Corona mag de achterstand worden ingelopen tot 1 juli 2021. Met de provincie is voor de 2<sup>e</sup> helft van 2020 een taakstelling van 40 afgesproken.

2. De taakstelling is in 2021 door het Rijk enorm verhoogd. Vanuit het Rijk wordt nog geëvalueerd of deze taakstelling haalbaar is.

*De gemeente Meierijstad heeft voor de eerste helft van 2021 een verhoogde taakstelling van 63 statushouders. De toename van de taakstelling wordt mede veroorzaakt doordat de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) een achterstand wegwerkt. Op dit moment heeft gemeente Meierijstad geen 63 statushouders gekoppeld, waardoor het lastig wordt om concrete plannen te maken voor huisvesting. De gemeente gaat hierover in gesprek met de provincie en het COA.*

#### 3.3 Arbeidsmigranten

Op 6 juni 2019 heeft u beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en daarmee de ambitie om in vijf jaar 2.000 tot 2.500 bedden voor arbeidsmigranten toe te voegen. Momenteel lopen er diverse aanvragen waardoor bij positief besluit er nog circa 500 bedden toegevoegd kunnen worden, naast de 415 'vergunde' bedden.

Zie in de onderstaande tabel een overzicht van het aantal initiatieven/aanvragen per fase en het bijbehorend aantal bedden. Daarnaast treft u een overzicht aan van het aantal handhavingsszaken en het aantal bedden dat hierdoor is onttrokken aan de voorraad.

*Tabel aantal initiatieven/procedures huisvesting arbeidsmigranten naar fase en het bijbehorend totaal aantal bedden tussen 1-11-2019 en 1-1-2021*

| Fase                             | Aantal initiatieven/procedures | Aantal bedden | Status       |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|
| Aanvraag kruimelgevallenregeling | 2                              | 18            | Vergund      |
| Uitgebreide procedure            | 3                              | 397           | Vergund      |
| Uitgebreide procedure            | 4                              | 536           | In procedure |

*Tabel handhavingsszaken strijdige situaties huisvesting arbeidsmigranten tussen 1-11-2019 en 1-1-2021*

| Aantal zaken | Aantal bedden onttrokken |
|--------------|--------------------------|
| 30           | 93                       |

In verband met corona liggen de controles voor de huisvesting van arbeidsmigranten nagenoeg stil. De controles zullen zo spoedig mogelijk weer worden opgepakt.

### **Strategie en uitwerking beleidskader**

Momenteel biedt het beleidskader veel ruimte om daarmee initiatiefnemers te stimuleren een initiatief in te dienen. De projectleider arbeidsmigratie is gestart met de uitwerking van het beleidskader en brengt in kaart óf en hoe we kunnen bijsturen op basis van de ervaringen.

#### **3.4 Woonwagenbeleid**

Het proces om te komen tot een lokaal woonwagenbeleid is eind 2020 gestart. In 2021 wordt een beleidsvoorstel aan de gemeenteraad aangeboden.

#### **3.5 Vernieuwende woonvormen**

Onder het brede begrip “vernieuwende woonvormen” is in Meierijstad in 2020 vooral ingezet op tijdelijke woningen (zie onderdeel 1.4), innovatieve woonzorgconcepten voor ouderen en mensen met een beperking zoals het Leefgoed-concept (Kloosterkwartier en op andere kansrijke plekken) en huisvesting voor arbeidsmigranten (zie onderdeel 4.3). Daarnaast hebben zich diverse personen en groepen gemeld met ideeën over kleinschalige projecten in de sfeer van Tiny Houses, zoals ecologische woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Vanwege de diversiteit en passie van deze groep initiatiefnemers is besloten om een informatie- en kennismakingsbijeenkomst te organiseren in het eerste kwartaal 2021. Hiermee kunnen de krachten worden gebundeld en kan worden bepaald welke concepten het meest kansrijk zijn.

#### **3.6 Wooncafé**

In het voorjaar zou de gemeente een woonarena organiseren om samen met marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties ontwikkelingen op woongebied te bespreken. Vanwege Corona is die niet doorgedaan. In het derde kwartaal van 2021 wordt dit onder de naam “wooncafé” als nog gedaan. Het thema wordt Vitaal Wonen voor Senioren.

### **4. Regionale samenwerking**

Het versterken van de regionale samenwerking en vernieuwing van de regionale woningbouwafspraken is een ambitie van de provincie Noord-Brabant. Meierijstad onderschrijft dit en neemt bestuurlijk en ambtelijk actief deel aan het regionaal overleg Wonen voor de regio Noordoost Brabant West. De agenda voor 2020 werd bepaald door het Regionaal Perspectief

Wonen 2020 en andere actuele thema's. Onder andere de volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen: sociale huur, middeldure huur, huisvesting arbeidsmigranten en woonwagengebeleid. Ook worden woningbouwplannen (omvangrijke inbreiding en uitbreidingsplannen) regionaal afgestemd. De werkwijze daarvoor is in 2020 geëvalueerd met als conclusie dat de werkwijze wordt gecontinueerd en we deze aanvullen met een eenduidig format waarin relevante informatie wordt samengevat. Tenslotte is er een regionaal woonwensenonderzoek opgeleverd en gepresenteerd tijdens een regionaal Poho Wonen De grote huisvestingsopgave voor senioren en de belangstelling voor vernieuwende woonvormen waren de belangrijkste aandachtspunten daarbij.

Voor de komende jaren is een Regionaal Perspectief Wonen 2021-2024 opgesteld in een Regionaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2021. Beide documenten zijn vastgesteld tijdens de regioday op 10 december 2020 en als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

### **Communicatie**

Momenteel wordt deze informatiebrief conform toezegging van de Wethouder twee maal per jaar verstuurd. Inmiddels is het college van mening dat grote woonthema's beter tot zijn recht komen in een separate informatiebrief.

Daarmee zien we geen (grote) toegevoegde waarde van deze tweejaarlijkse RIB en willen we terug naar de vorm waarbij we u per thema, op momenten dat hier aanleiding toe is (dat kan ook op verzoek van de Raad) betrekken, informeren of besluitvormend. Ten minste één maal per jaar informeren we u daarbij over de woningbouwprogrammering. In de P&C cyclus brengen we in kaart welke ontwikkelingen er op beleidsniveau voorbereid worden.

Reguliere woonpartners van gemeente Meierijstad 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 het wooncafé.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een van de thema's in de woonvisie, prestatieafspraken en regionale samenwerking.

### **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.

In relatie tot wonen zijn er verschillende subsidies aangevraagd. Het ministerie van BZK heeft deze zomer een eenmalige specifieke uitkering ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare groepen opengesteld. Gemeente Meierijstad heeft voor vier projecten een aanvraag ingediend. Alle zijn toegekend en in totaal heeft de gemeente € 1.013.285,- ontvangen.

Daarnaast heeft de gemeente Meierijstad in november een initiële aanvraag ingediend van € 1.560.000 uit de regeling Flexpool woningbouwversnelling. Op 29 september heeft het ministerie van BZK de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw gepubliceerd. Voor Noord-Brabant is een bedrag van € 4.421.488 beschikbaar gesteld. De uitvoering van de regeling en de verdeling van de bedragen loopt via de provincie. De provincie vult aan met €

1.900.000 eigen geld. De uitwerking van de regeling is naar verwachting bekend in het eerste kwartaal van 2021. De regeling richt zich op de jaren 2021 tot en met 2023.

Waar mogelijk maakt de gemeente Meierijstad gebruik van subsidies die kunnen worden ingezet voor de woningbouw- en transformatieopgave. Daarbij kan men in 2021 denken aan de Regeling Woningbouwimpuls (derde tranche), Eenmalige uitkering kwetsbare huurders en provinciale ondersteuning voor vernieuwende woonvormen.

### **Planning**

Omstreeks juni 2021 informeren wij u opnieuw over de voortgang in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid met focus op de woningbouwprogrammering.

### **Bijlage(n)**

1. Regionaal perspectief wonen 2021
2. Regionale uitvoeringsagenda wonen 2021

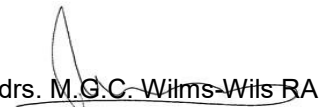
### **Ter inzage documenten**

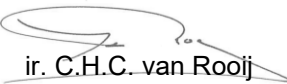
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,

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

  
ir. C.H.C. van Rooij