

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18INF00108

Datum advies: 3 oktober 2018	Onderwerp: Prioritering woningbouw; actualisatie spelregels
Kennis nemen van: Actualisatie spelregels prioritering woningbouw (en voortgang woningbouwprogramma).	
Status advies: Openbaar	Argument: (indien niet openbaar) N.v.t.
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum B&W-vergadering: 9 oktober 2018
Bijlage: Streefprogramma & gerealiseerd en gepland programma.	

INLEIDING

Sinds 2017 heeft Overbetuwe een nieuwe manier van sturen en programmeren van woningbouw. De gemeente stuurt nu op realisatie en kiest o.b.v. kwaliteit. De overprogrammering is opgelost, er is weer ruimte voor nieuwe projecten in de toekomst én 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' is verleden tijd. Ondanks dat er gewerkt wordt aan realisatie van ongeveer 1.000 woningen in lopende (prioritaire) projecten, gaan we alvast weer met een volgende tranche van woningbouwprioritering aan de slag.

De systematiek van prioritering kent een scherpe focus op versnelling en realisatie in lopende (prioritaire) projecten door ontwikkelende partijen met voorrang in staat te stellen om woningen te bouwen. Aanvullend hierop kunnen nieuwe 'zachte' plannen (na inhoudelijke toetsing) zich één keer per jaar inschrijven voor een prioriteringsronde waarin de beschikbare plancapaciteit voor de betreffende jaarschijf verdeeld wordt. Een soort aanbesteding dus op basis van kwalitatieve criteria. De best scorende initiatieven krijgen onder voorwaarden programmaruimte. Deze projecten krijgen dan ook een zogenaamde prioritaire status, worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma en moeten binnen 3 jaar tot realisatie te komen.

Wij werken continue aan periodieke optimalisatie en aanscherping van de systematiek. Dit op basis van actieve monitoring van het lopende woningbouwprogramma. Deze actualisatie vindt periodiek plaats, ingebed in de brede context van de beleidscyclus van de Woonagenda (en andere uitvoeringssporen, zoals bijvoorbeeld de prestatieafspraken met woningcorporaties).

In de bijlage is de voortgang in het woningbouwprogramma gevisualiseerd. Een grafiek en een tabel maken inzichtelijk (onderscheiden per prijssegment) welke voortgang er wordt geboekt in lopende (prioritaire) projecten én welke opgave er nog resteert.

Het grootste deel van de geprognosticeerde behoefte tot 2025 is belegd in lopende (prioritaire) projecten. Dit betreft 1.000 woningen in 29 projecten. In deze projecten wordt resultaat geboekt! Tot september 2018 zijn reeds 150 woningen gerealiseerd en zijn er nog circa 100 in aanbouw. Dit leidt tot de verwachting dat we met deze 250 woningen bijna twee maal zoveel productie hebben als in 2017. Ook kwalitatief zijn de opgeleverde en geprogrammeerde woningen per segment grotendeels in lijn met datgene wat gewenst (conform behoefte) is. Bij het segment 'sociale huur' blijft de realisatie van geprogrammeerde woningen wel achter op planning.

Tijdens de 'technische uitlegssessie' op de Politieke Avond van 25 juni 2018 is voortgang van het woningbouwprogramma en werking van de systematiek met u besproken. Dit hebben we op 13 september 2018 ook besproken met corporaties, ontwikkelende partijen en makelaars, inclusief een klankbord op de actuele woonbehoefte. Inmiddels hebben wij de nieuwe spelregels voor de eerstvolgende prioriteringsronde vastgesteld. Graag informeren wij u in hoofdlijnen daarover.

NIEUWE INITIATIEVEN SCOREN WE OP ACTUELE WOONBEHOEFTE

De gemeente maakt elk jaar in het streefprogramma inzichtelijk wat de actuele woonbehoefte is, in hoeverre belegd programma in lopende (prioritaire) projecten hierin al voorziet én welke behoefte er nog resteert. Hoe meer het voorziene woonprogramma in nieuwe initiatieven matcht met deze resterende behoefte, hoe hoger zij kunnen scoren.

In de prioriteringsronde van maart 2018 maakten we nog gebruik van het streefprogramma dat is opgesteld bij de 'Woonagenda Overbetuwe 2020' (februari 2017). Om aan te kunnen blijven sluiten bij behoefte is dit streefprogramma nu geactualiseerd. Net zoals bij de Woonagenda is dit gedaan op basis van veel gebruikte en algemeen geaccepteerde prognoses en onderzoeken. En het gesprek hierover met marktpartijen dat we op 13 september voerden. Dit heeft geleid tot een geactualiseerd streefprogramma zoals weergegeven in de bijlage.

U ziet dat in dit streefprogramma het prijssegment 'dure koop' (oranje gearceerd in de bijlage) neerwaarts is bijgesteld. Aanleiding hiervoor is gelegen in een verlaagde vraagdruk in dit segment. Tegelijkertijd zorgt een verhoogde vraagdruk in de 'sociale huur' in combinatie met achterstand in realisatie dat dit segment in het streefprogramma opwaarts wordt bijgesteld (groene arcering in de bijlage).

In het streefprogramma zijn de in 2017 gerealiseerde nieuwbouwwoningen verwerkt. De programmaruimte voor de periode van 2018 tot en met 2020 bedraagt daarmee nog 1.230 woningen. Er is nu geen aanleiding om het streefprogramma kwantitatief verder aan te passen. Omdat al ongeveer 1.000 woningen zijn belegd in lopende projecten, is er nog een resterend streefprogramma van ongeveer 230 woningen (bedoeld voor de best scorende nieuwe initiatieven).

NOG MEER STIMULANS VOOR SOCIALE WONINGBOUW

Het belegd programma in lopende (prioritaire) projecten voorziet in circa 160 sociale woningen. Desondanks is in de betreffende projecten bij realisatie van dit segment een achterstand ontstaan. Tevens zijn er aanwijzingen voor een hogere vraagdruk (o.a. gezien cijfers over wachttijd en slagingskans). Daarom vinden wij een extra stimulans gewenst voor realisatie van sociale huurwoningen. Bovenop het brede spectrum van andere maatregelen die in het kader van de prestatieafspraken al worden ingezet (door corporaties, waar van toepassing ook met een intensieve faciliterende rol van de gemeente).

Deze extra stimulans geven we vorm door initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uit te zonderen van deelname aan prioriteringsrondes. Zij hebben immers aangegeven dat zij de 'plannen op de plank' hebben liggen. Zij moeten dus in staat zijn om snel te realiseren. Hiermee moeten de corporaties - door nieuwbouw of transformatie - de druk op de sociale huurmarkt op (zeer) korte termijn verminderen.

De stimuleringsregeling geldt voor initiatieven van toegelaten instellingen (corporaties) werkzaam in de woningmarkt regio Arnhem-Nijmegen. Het initiatief moet bestaan uit sociale huur, voldoen aan actueel gemeentelijk beleid, een inbreidingslocatie betreffen én gesitueerd zijn op eigen grond van woningcorporaties.

Vanzelfsprekend monitoren we ook voortgang van ontwikkeling en realisatie sociale huur; in hoeverre er wordt voldaan aan de behoefte sociale huur (volgens streefprogramma) beïnvloedt de looptijd van deze regeling.

BONUS VOOR COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP GEWENST

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een ontwikkelvorm waar een groep van burgers¹ eigendom verkrijgt, volledige zeggenschap heeft over én verantwoordelijkheid draagt voor gebruik van de grond, ontwerp en bouw van de eigen woning. Dit is een kwaliteit die (bestuurlijk en maatschappelijk) gewenst is en ook specifiek door u genoemd in de Woonagenda. Tot op heden is CPO in lopende (prioritaire) projecten ondervertegenwoordigd. Dergelijke kwaliteiten kunnen naar voortschrijdend beleidsinzicht worden ingevuld en aangepast in het afwegingskader middels de bonuscategorie. Drie bonuspunten als extra zetje in de rug voor initiatieven die voorzien in deze specifieke gewenste kwaliteit. In 2017 en 2018 ingezet voor sociale huur, in de komende prioriteringsronde wordt deze gehandhaafd. Het systeem van prioritering laat echter ruimte voor 2 bonuscategorieën. Deze 2^e bonus zetten we in voor initiatieven met CPO.

¹ Georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst.

FLEXIBILITEIT DOOR TIJDELIJKHEID PROGRAMMARUIMTE OOK PUBLIEKRECHTELIJK TE BORGEN

In de Woonagenda subregio Arnhem e.o. (*'Wendbaar sturen, verantwoord versnellen'*) is afgesproken om plannen te schrappen die niet binnen een periode van 3 jaar gerealiseerd worden. Zo introduceren we meer flexibiliteit in woningbouwprogrammering. Er kan ruimte gemaakt maken voor alternatieve, kwalitatief goede plannen.

Dit passen wij reeds toe binnen de systematiek van prioritering. Concreet vindt dit plaats door in intentie- en samenwerkingsovereenkomsten op te nemen dat initiatiefnemers de toegekende programmaruimte moeten gebruiken door binnen 3 jaar te starten met realisatie. Als dit niet lukt, komt de toegekende programmaruimte in beginsel weer vrij voor andere (meer kansrijke) initiatieven.

Door deze strekking ook publiekrechtelijk te borgen in bestemmingsplannen neemt de flexibiliteit in het woningbouwprogramma verder toe en is de tijdelijkheid beter te regelen. In de subregio is inmiddels gekozen om vanaf nu een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplannen voor woningbouw. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Wonen gewijzigd worden naar een bestemming zonder bouw mogelijkheden, als na 3 jaar geen sprake blijkt te zijn van realisatie.

TEN SLOTTE

Deze raadsinformatiememo bevat zoals gezegd in de bijlage een visualisatie van de voortgang in het woningbouwprogramma per prijssegment (voortgang lopende projecten en resterende opgave). Hierbij is ook een overzicht gevoegd van de woningen die in de afgelopen jaren (per prijssegment) zijn gerealiseerd. Dit als antwoord op de mondelinge vraag die hierover was gesteld tijdens de technische uitlegsessie.

Wij zijn ervan overtuigd dat we als gemeente met de nieuwe systematiek effectief regie voeren. Zodat we - in lijn met ons woonbeleid - de initiatieven kunnen faciliteren die het beste voldoen aan de lokale woonbehoefte in onze verschillende kernen. Nu zijn de ontwikkelende partijen aan zet.

Behandelend adviseur voor technische vragen:

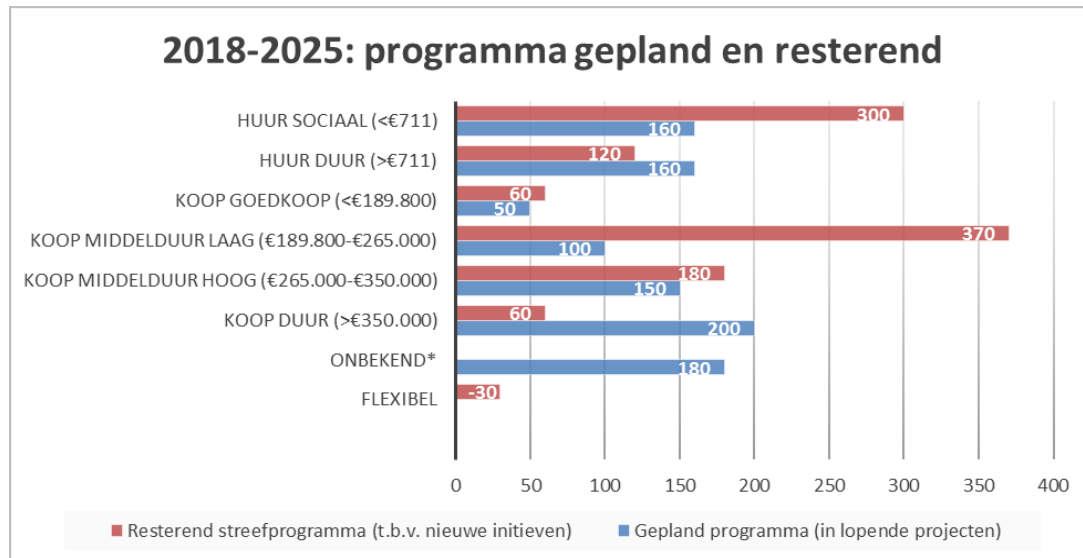
S.W.A. Tempelman en E. Goossen, tel.: 14 0481, email: info@overbetuwe.nl.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

BIJLAGE: STREEFPROGRAMMA & GEREALISEERD EN GEPLAND PROGRAMMA

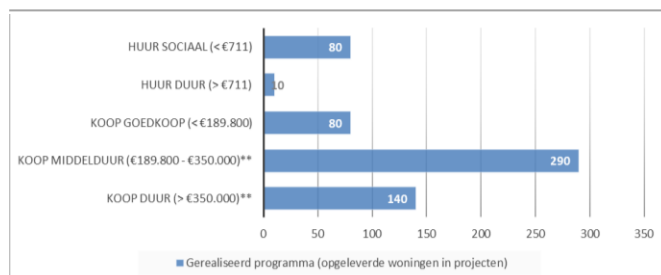


↑ 2018-2025: Verschil tussen 'gepland' en 'resterend' - maakt opgave inzichtelijk ↓

	Streefprogramma totaal	Resterend totaal	resterend Noord	Resterend Oost	Resterend West
Totaal (aantal)	1230	230	30	230	-30
huur goedkoop (<€ 586)	150	30	0	30	-10
huur betaalbaar (€ 586-€ 711)	150	110	0	110	10
huur duur (>€ 711)	120	-40	10	-30	-20
flexibel huur/koop	120	-30	10	-20	-20
koop goedkoop (<€ 189.800)	60	10	0	20	-20
koop middelduur laag (€ 189.800-€ 265.000)	370	270	0	220	40
koop middelduur hoog (€ 265.000-€ 350.000)	180	30	0	10	10
koop duur (>€ 350.000)	60	-140	0	-110	-20

Opgave = Resterend streefprogramma

↓ 2013-2017: Overzicht gerealiseerd programma (opgeleverde woningen)



Aantallen in tabel en grafieken afgerond op tientallen, daardoor kunnen totalen afwijken.

* Betreft een deel van oudere overeenkomsten.

** Aanname dat 'koop duur' en 'koop middelduur' 'ongeveer als 1/3 en 2/3 verdeeld waren omdat (door andere begrenzing prijssegmenten in de periode van 2013 tot 2016) dit niet exact meer te herleiden is. Tevens is prijsindexatie en marktontwikkeling niet verwerkt achteraf.