

Datum raad 25 juni 2020

Zaaknummer 1948310785

Datum college 19 mei 2020

Portefeuille Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid
R. Compagne

Onderwerp Instrumenten verbeteren woningbouwregie

Samenvatting

Het aantal gerealiseerde woningen wisselt in 2018 en 2019. De druk op de woningmarkt is groot en daarvoor is het nodig dat kwantitatief en kwalitatief per kern voldoende gebouwd wordt. Daarvoor is behoefte aan verdere regie door de gemeente op de woningbouwproductie. In een Plan van aanpak is beschreven hoe de gemeente dit wil gaan doen. We ontwikkelen instrumenten die we willen inzetten om structureel verbetering te verkrijgen van de woningvoorraad voor de verschillende doelgroepen. In dit raadsvoorstel zijn de eerste instrumenten daarvoor al opgenomen. Het instrument van de compensatieregeling voor sociale woningbouw vereist dit raadsbesluit.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke ontwikkeling, stedelijke vernieuwing.

Behandeling in commissie

11 juni 2020.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het instellen van een compensatieregeling voor sociale woningbouw.
2. Het instellen van een vereveningsreserve sociale woningbouw;
3. De eerder vastgestelde woonvisie als structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid vast te stellen;
4. De mogelijk benodigde extra capaciteit op verschillende functies nu via tijdelijke/flexibele inhuur aan te trekken en dit te dekken uit grondexploitaties, kostenverhaalsprojecten en via een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve met een maximum van € 300.000.



Waarom naar de raad

De raad wordt om besluitvorming gevraagd over kaders met betrekking tot wonen en voor het instellen van instrumenten en bijbehorende financiële kaders.

Aanleiding

De cijfers van nieuwbouwrealisatie in de jaren 2018 en 2019 vertonen gelijkenis met het landelijke beeld. 2018 was een goed jaar in de realisatie van de bouw terwijl de realisatie in 2019 daarop achter bleef, waarbij op dit gebied ook nog een groot verschil per kern is. Het gaat dan ook wisselend met de woningbouw in Meierijstad. Er is dringend behoefte aan verdere regie op de woningbouwproductie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. Kwantitatief en kwalitatief wordt per kern nog onvoldoende conform de woningbehoefte uit de woonvisie gebouwd, terwijl de vraag naar goede en voldoende woningen groot is;
2. De huidige woningbouwplannen zijn vaak nog te eenzijdig in de programmering en zorgen niet voor verbetering in bouwen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waardoor de verschillende doelgroepen onvoldoende bediend worden;
3. Er wordt nog onvoldoende gekeken naar de mogelijkheden in de huidige bebouwing (leegstand, woningsplitsing) waarbij transformatie nodig is die concurrerend is met nieuwbouw;

Middels de maatregelen uit het Plan van aanpak woningbouwversnelling geeft de gemeente Meierijstad invulling aan de dringende behoefte aan verdere regie op de woningbouwproductie. Het dient als start van een periode waarin we goed blijven volgen waar behoefte aan is om die regie te kunnen versterken. In het Plan van aanpak zijn de eerste benodigde instrumenten voor die regieversterking genoemd. Indien nodig komen we met nieuwe maatregelen of instrumenten; bijvoorbeeld de te onderzoeken woonplicht.

Argumenten

1. Een compensatieregeling sociale woningbouw

Om uitvoering te geven aan de uitgangspunten uit de Woonvisie, is eerder besloten dat elk woningbouwplan van meer dan drie woningen minimaal voor 25% moet bestaan uit sociale huur, om zo voldoende betaalbare woningen te hebben. In de praktijk is het niet altijd haalbaar en/of wenselijk/noodzakelijk om op een locatie die 25% te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld bij kleine aantallen woningen in een plan of wanneer een plan in een wijk ligt waar het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog is en juist teruggebracht kan worden. Nu kan de gemeente aan bouwplannen die niet aan de 25% sociale woningbouw voldoen in principe geen medewerking verlenen. Om benodigde maatwerk te kunnen verlenen, maar tegelijkertijd ook regie te voeren op de realisatie en spreiding van sociale huurwoningen in de gemeente, voeren we een compensatieregeling in die de mogelijkheid biedt te kunnen afwijken van de voorwaarde om in ieder bouwplan minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren. Compensatie kan bij voorkeur door de sociale woningen die niet in het betreffende bouwplan gerealiseerd worden elders binnen de gemeente extra te realiseren in overleg met de gemeente. Als ook dat niet mogelijk is dan gaat het om een financiële compensatie, waarmee grondeigenaren met bouwplannen die meer dan 25% sociale woningbouw realiseren een financiële bijdrage kunnen ontvangen.

Voor de uitwerking van de compensatieregeling verwijzen we verder naar de bijlage "Plan van aanpak woningbouwversnelling 2020".

2. Het instellen van een vereveningsreserve sociale woningbouw

Onder beslispunt 1 is vermeld dat initiatiefnemers die in hun plan of elders binnen de gemeente niet de 25% sociale huurwoningen kunnen realiseren, ten behoeve van de realisatie en spreiding van betaalbare woningen in de gemeente, dit kunnen compenseren door een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdrachten worden gestort in een nieuwe reserve; de vereveningsreserve sociale woningbouw. Een grondeigenaar met een bouwplan waarop meer dan 25% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, komt in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Voor de uitwerking van de cumulatieve voorwaarden voor een bijdrage uit het vereveningsfonds verwijzen we verder naar de bijlage "Plan van aanpak woningbouwversnelling 2020".

3. De eerder vastgestelde woonvisie als structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid vast te stellen

We hebben ervoor gekozen de op 5 juli 2018 vastgestelde woonvisie 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). De woonvisie legt een stevig fundament voor de vertaling van onze beleidsambities in bestemmingsplannen en waarborgt een transparant besluitvormingsproces. De sectorale structuurvisie vormt het kader voor ons dynamisch woningbouwprogramma, de prestatieafspraken met de wooncorporaties en voor de uitwerking in nieuwe bestemmingsplannen.

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 beslispunt 1 staat genoemd.

4. Benodigde extra capaciteit op verschillende functies nu via tijdelijke/flexibele inhuur aan te trekken en dit te dekken uit grondexploitaties, kostenverhaalsprojecten en via een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve.

De verdere toelichting van dit beslispunt is hieronder opgenomen onder het kopje "financiële toelichting".

Kanttekeningen

1. Een compensatieregeling sociale woningbouw

Partijen die te maken krijgen met de compensatieregeling zouden hiertegen kunnen ageren. De compensatieregeling is echter een verdere uitwerking van het eerder genomen besluit om in ieder bouwplan 25% sociale woningbouw toe te voegen. Zonder de compensatieregeling is medewerking aan bouwplannen die niet voldoen aan de 25% eis voor sociale woningbouw in principe niet mogelijk. De compensatieregeling zorgt voor duidelijkheid en flexibiliteit om toch via maatwerk te kunnen afwijken van dit uitgangspunt indien dat nodig is, zonder de bedoeling van het besluit voor het opnemen van sociale woningbouw uit het oog te verliezen. Bovendien zorgt de compensatieregeling voor een eerlijke behandeling van partijen die niet de sociale woningbouw gaan realiseren in vergelijking tot partijen die dit wel (moeten) doen.

Communicatie

Woningbouw is een van de pijlpalen van het college en de behoefte van het college is groot om diverse stappen te nemen om tot nadere keuzes te komen. Het Plan van aanpak bevat diverse onderwerpen waarover we uitgebreid zullen communiceren met ontwikkelpartners en andere betrokken partijen.

Participatie

Met het Plan van aanpak wordt ingezet om de samenwerking met de ontwikkelpartners van de gemeente te verbeteren. De gemeente zet daarom in op het vergroten van de kennis van en over

elkaar en op het intensiveren van de gezamenlijke zoektocht naar het benutten van kansen op woningbouw. De verschillende onderdelen uit het Plan van aanpak zijn gecommuniceerd en waar mogelijk op inhoud besproken met de corporaties Woonmeij, Area en Brabant Wonen en met de ontwikkelpartners.

Duurzaamheid

Het Plan van aanpak draagt eraan bij dat we binnen de gemeente Meierijstad over een duurzame woningvoorraad beschikken.

Financiële toelichting

Voor het faciliteren van de versnelling woningbouw is nu direct op verschillende functies, als, planjuristen, stedenbouwkundige, projectleiders, bestemmingsplantoetsers, VTH etc., tijdelijke en flexibel inzetbare extra capaciteit noodzakelijk. We maken voor het jaar 2020 hiervoor financieel ruimte vrij ter hoogte van € 300.000, als volgt onderbouwd:

- 1 FTE projectbureau: kostenraming € 100.000;
- Stedenbouw: kostenraming € 80.000 - € 100.000;
- Woningbouwregisseurs: kostenraming € 70.000;
- Flexibele ruimte: € 30.000.

Dit wordt meegenomen in de eerste Berap 2020 en kan incidenteel gedekt worden uit:

- Eigen gemeentelijke grondexploitaties, voor zover de inzet ook daadwerkelijk hier werkzaamheden voor verricht;
- Kostenverhaal bij private initiatieven, voor zover de inzet ook daadwerkelijk hier werkzaamheden voor verricht;
- Een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve, met een maximum van € 300.000.

Planning

Na vaststelling van het Plan van aanpak wordt gestart met de uitvoering.

Rechtsbescherming

Niet aan de orde.

Monitoring en evaluatie

De monitoring en evaluatie vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Bijlagen

Plan van aanpak woningbouwversnelling 2020

Onderliggende documenten

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

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en de woonvisie

Besluit gemeenteraad:

1. Het instellen van een compensatieregeling voor sociale woningbouw.
2. Het instellen van een vereveningsreserve sociale woningbouw;
3. De eerder vastgestelde woonvisie als sectorale structuurvisie vast te stellen;
4. De mogelijk benodigde extra capaciteit op verschillende functies nu via tijdelijke/flexibele inhuur aan te trekken en dit te dekken uit grondexploitaties, kostenverhaalsprojecten en via een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve met een maximum van € 300.000.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij