

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	16 december 2021
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen Woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen' Vaststellen 3 ^e begrotingswijziging 2022
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 2 november 2021

Inleiding

De huidige woonvisie kent een planperiode tot en met 2021. Daarmee is het zaak een nieuwe woonvisie op te stellen, ook om beleid te maken naar aanleiding van nieuwe trends en ontwikkelingen.

Hiertoe heeft het college op 4 mei 2021 de startnotitie voor een nieuwe woonvisie vastgesteld. Dit besluit markeerde de start van een participatietraject voor het opstellen van een nieuwe woonvisie. In de loop van het proces zijn raadsleden meermaals uitgenodigd en hebben bijeenkomsten plaatsgevonden specifiek voor de raad (31 mei en 13 september). Tijdens het proces zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. In het begin van het proces (mei, juni) zijn aandachtspunten opgehaald. Daarna is een nieuw woningmarktonderzoek gepresenteerd en besproken (eind juni). Er bleek draagvlak voor het onderzoek. Op basis van het voorgaande is een concept woonvisie opgesteld (juli, augustus). Deze is besproken met de raad en opnieuw de stakeholders (september, oktober).

Dit alles heeft geleid tot een woonvisie waarin wij het vertrouwen hebben dat deze visie recht doet aan de wensen en aandachtspunten van alle deelnemende partijen en tegelijk recht doet aan onze ambitie(s) als het gaat om goed wonen in de gemeente.

Tezamen geven de woonvisie en het uitvoeringsprogramma een duidelijk beleidskader om de woningbouw de komende jaren nog voortvarender op te pakken, waarbij kwaliteit voorop staat en de gemeente veel duidelijker regie pakt.

Dit is een integrale en inclusieve woonvisie: zorg, klimaatadaptatie, duurzaamheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen - zoals woonwagengebouwen, vergunninghouders en internationale werknemers - komen in de visie eveneens aan de orde.

Voorstel

1. De Woonvisie "Perspectief op goed wonen in onze kernen" inclusief het bijbehorende uitvoeringsprogramma vast te stellen, waar onder andere de volgende ambities en doelstellingen in zijn opgenomen:
 1. De kwantitatieve bouwopgave bedraagt 1160 woningen tot en met 2026, die evenredig verdeeld worden over de kernen. De kwantitatieve opgave op langere termijn – tot en met 2031 – bedraagt 1800 woningen.
 2. De kwalitatieve bouwopgave richt zich overwegend op betaalbare woningen: 75% van het te bouwen bouwprogramma bestaat uit sociale huur, middenhuur, goedkope koop (t/m €260.000,-) en betaalbare koop (t/m NHG-grens).
 3. De kwalitatieve opgave richt zich ook meer op alternatieve woonvormen, levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg.



4. De gemeente neemt regie op woningbouwontwikkelingen door vooraf ontwikkelings- voorwaarden mee te geven en door transparant zijn over de stand van zaken van de woningbouwopgave.
 5. Het oprichten van de samenwerkingstafels Woningbouw én van Wonen en Zorg om met strategische partners en de samenleving de in de woonvisie genoemde acties en uitdagingen samen op te pakken.
2. Om de ambities van de woonvisie waar te maken, als volgt in de ruimtelijke keten te investeren:
1. De structurele personele inzet te verhogen met 2,4 fte en de kosten van € 362.300,- te dekken uit de bouwgrondexploitatie;
 2. Een krediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken en ontwikkelen van instrumenten ten behoeve van de woonvisie en dit te dekken door te beschikken over de reserve "nog nader te bestemmen".

Argumenten

De behoefte van het college, de raad én de stakeholders is dat er ten aanzien van het wonen in het algemeen en woningbouw in het bijzonder, actie en snelheid nodig is. Daarom is deze woonvisie concreet, overzichtelijk en vooral actiegericht. De visie geeft antwoord op de vragen 'wat zien we?', 'wat willen we?' en 'wat gaan we doen?' Dit cumuleert in een uitvoeringsprogramma. Aan de hand van het programma is monitoring mogelijk.

1.1 De kwantitatieve opgave is gebaseerd op recent woningmarktonderzoek en op de resultaten van de vorige opgave

De woonvisie formuleert een duidelijke opgave: de opgave is om 1160 woningen te realiseren tot en met 2026. En 1800 woningen tot en met 2031. Deze aantallen zijn gebaseerd op het recente woningmarktonderzoek dat in het kader van de woonvisie is uitgevoerd. De stakeholders hebben ingestemd met het woningmarktonderzoek, dat op 31 juni 2021 aan hen is gepresenteerd en met hen is besproken. Deze opgave is inclusief een verhoging van 100 woningen: dit is bij benadering het niet ingeloste deel van de opgave zoals die is vermeld in de vorige woonvisie

1.2 De kwalitatieve opgave is gebaseerd op recent woningmarktonderzoek en op de resultaten van de vorige opgave

De visie geeft duidelijk aan wat de verdeling moet zijn tussen sociale huur, middendure huur, goedkope koop, betaalbare koop en dure koop. Daarbij ligt de nadruk zeer duidelijk op betaalbare woningen. De stakeholders ondersteunen deze keuze. De keuze voor betaalbaarheid is ingegeven door de grote vraagdruk op dit segment van de woningmarkt. Ook is gebleken dat juist op deze categorie beleid nodig is, met het verwezenlijken van de vorige opgave is gebleken dat dure koop zowel verleidelijk (lucratief) als logisch is (aanhoudende prijsstijgingen). In de goedkope en betaalbare koop ligt dus grootste uitdaging. We constateren dat de invulling van de vorige opgave op dit segment het minst is geslaagd en dat hierin een inhaalslag nodig is. Tegelijk is dit binnen de woningmarkt het meest uitdagende segment: er zijn veel mensen die te veel verdienen voor sociale huur en te weinig verdienen voor een reguliere koopwoning.

1.1 + 1.2 De woonvisie is tot stand gekomen in nauw overleg met stakeholders

Tijdens het proces hebben wij diverse gesprekken gevoerd met diverse stakeholders, waaronder woningstichtingen, makelaars en ontwikkelaars, zorginstellingen, senioren (OOB, KBO, RGO) en dorpsraden / kerncommissies (inclusief een speciaal gevormde meedenkgroep voor de kern Heesch). Het proces sluit aan op de doelstellingen van het bestuursprogramma. Hierin is gesteld dat we maatschappelijke opgaves formuleren, doelen bereiken en resultaten

behalen in nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners, met ondernemers en met inwoners van onze gemeente. We maken graag gebruik van de ervaringskennis en deskundigheid in onze lokale samenleving. Het traject van de woonvisie is hiervan een goed voorbeeld.

1.3 We komen tegemoet aan veranderende woonbehoeften van onze (toekomstige) inwoners

De woonvisie geeft richtlijnen voor levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen. We hebben ons hierbij gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

Verder zijn per kern nuances aangebracht; de lokale woningmarkt kent namelijk kleine verschillen, mede ook aangedragen door de dorpsraden. Met dit beleid neemt de diversiteit en de doorstroming in de woonvoorraad toe en wordt de druk op gemeentelijke woningmarkt verlicht.

1.4 We zorgen ervoor dat de plannen van initiatiefnemers in lijn liggen met ambities en doelen van het beleid

Het regie nemen op woningbouwontwikkeling manifesteert zich doordat het college vooraf duidelijk wil zijn op de ontwikkelingsvoorwaarden van een ontwikkelingslocatie. Dit helpt de initiatiefnemer. En dit helpt de gemeente: de te ontvangen plannen zullen meer overeenkomen met de gemeentelijke ambities en voorwaarden.

Het regie nemen op woningbouw uit zich ook door transparant te zijn over de woningbouwplanning: we laten zien hoeveel woningen er zijn gebouwd en hoeveel woningen er gebouwd zullen gaan worden. Zo ontstaat er een meer uniform en vooral meetbaar beeld binnen de hele gemeente.

1.5 Elke betrokken stakeholder zal bijdragen aan de uitvoering van de woonvisie

De woonvisie is niet alleen een inhoudelijk beleidsstuk, de visie gaat ook in op samenwerking en het verbeteren van verhoudingen in het netwerk. Andere partijen zijn nodig en waardevol om bij te dragen aan de visie. De visie is het resultaat van de input van de samenleving. De gemeente wil (strategische) samenwerking met partijen uit de samenleving intensiveren onder andere door het introduceren van twee samenwerkingstafels: 'Woningbouw' en 'Wonen en Zorg'. Deze tafels 'dekken' de twee meest urgente en tegelijk meest complexe thema's binnen de woonvisie. Met marktpartijen is het zaak het invullen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave af te stemmen, en in dit kader verbeterpunten te ontdekken en te benutten. De samenwerkingstafel 'Wonen en Zorg' is nodig om de diverse uitdagingen als gevolg van de vergrijzing gezamenlijk aan te gaan. Daarbij is het nodig dat de zorg- en welzijnsorganisatie en groepen uit de samenleving meer gaan samenwerken. De agenda en deelnemers van de tafels moeten zich nog vormen. Het zou mooi zijn als de tafels elkaar zouden kunnen versterken, door een fysieke vertaling van een zorgvraag.

2 De woonvisie is het begin van actie, doorvertaling in de ruimtelijke keten is nodig

De kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave in combinatie met de roep om actie, snelheid en regie vraagt om daadkracht. Het beleids- en handelingskader is compleet gegeven de woningbouwplanning, de notitie inzake alternatieve woonvormen, de ambitie om gronden die in eigendom zijn van de gemeente met prioriteit te ontwikkelen én gegeven de recente en toekomstige strategische grondaankopen.

De woonvisie is niet alleen een volkshuisvestelijke visie, het is deels ook een visie hoe de gemeente zich wil gaan gedragen als het gaat om gebiedsontwikkelingen. Dit uit zich in het voornemen om meer focus te leggen aan de voorkant van processen ten aanzien van woningbouwinitiatieven; de gemeente geeft de kaders aan om zo (samen met initiatiefnemers)

tot kansrijke projecten te komen. Tegelijk wil de gemeente meer meedenken en het partnerschap aangaan met initiatiefnemers.

De woonvisie maakt duidelijk dat er meer kleinschalige ontwikkelingen komen (die op een goede manier ingepast moeten worden in de bestaande omgeving). De woningbouwopgave zal verdeeld worden over meer kleinere plannen. Deze vragen relatief meer tijd, want er zullen meer procedures doorlopen moeten worden. Tegelijk zullen we meer gaan experimenteren: met alternatieve woonvormen, met andere wijzen van gronduitgiften, dit alles in samenspraak met en soms door particuliere initiatiefnemers. Daarbij zullen we ook gebruik gaan maken van de toolbox, een set van instrumenten die tot doel hebben de betaalbaarheid te borgen en beoogde doelgroepen in woningen te houden.

Organisatorische consequenties

De woonvisie behelst een aantal nieuwe opgaven. Deze hebben consequenties voor de organisatie van de ruimtelijke keten. Dit heeft consequenties voor de volgende onderdelen:

- Er zal regie gevoerd moeten worden op de realisatie van de woningbouwopgave. We verwachten niet dat hier extra capaciteit voor nodig is. Dit kan worden opgevangen door de bestaande beleidscapaciteit anders in te zetten;
- Door intensivering van het overleg met initiatiefnemers 'aan de voorkant' neemt de tijdsinvestering per plan toe. Daarnaast is er extra projectleiderscapaciteit nodig voor de experimenten;
- Het aantal plannen gaat toenemen, de inbreidingslocaties zijn ruimtelijk vaak lastiger inpasbaar, de toename van het aantal plannen (NB: een 'klein' plan kost relatief meer tijd dan een 'groot' plan) vragen meer tijd van de stedenbouwer en de planoloog. Hiervoor is extra capaciteit nodig. Ook zal er van hen worden gevraagd om meer aan de voorkant te participeren in ruimtelijke initiatieven. Deze beweging naar de voorkant verdient zich (naar verwachting) terug doordat de kwaliteit van de ingediende plannen toeneemt. Voor de beweging naar de voorkant door stedenbouwers en planologen wordt dan ook geen extra capaciteit gevraagd;
- De toename van het aantal plannen, de inzet van vernieuwende instrumenten en de experimenten vragen om extra capaciteit van juristen en planeconomen;
- Vanwege de toename van het aantal plannen en de toenemende complexiteit omdat meer plannen op inbreidingslocaties worden gerealiseerd is er in de afbouw- en realisatiefase meer capaciteit nodig van opzichters.

Om de ambities van de woonvisie waar te maken, hebben we structureel extra 2,4 fte aan ambtelijke capaciteit nodig. Het gaat om uitbreiding van de bestaande formatie. De versterking heeft betrekking op de taken door de hele ruimtelijk keten: het gaat om extra formatie ten aanzien van een projectleider, projectondersteuning, stedenbouw, ruimtelijke ordening en privaattjurist.

Afgezet tegen de huidige bezetting voor het grondbedrijf (6,15 fte) gaat het om een versterking van deze disciplines met gemiddeld bijna 40%. Het bijbehorende bedrag van € 362.300,- is berekend op basis van het normbedrag fte (begroting 2022), inclusief overhead, dat we vanuit de algemene dienst doorberekenen aan de bouwgrondexploitaties. De dekking door het grondbedrijf wordt gedragen door dit met de kostprijs mee te nemen. We zullen dit doorberekenen in de grexten.

Relatie met Taskforce RO

Op 4 maart 2021 heeft uw Raad € 639.536,- beschikbaar gesteld voor de Taskforce RO. Deze incidentele middelen worden in 2021 en 2022 ingezet. De hoofddoelstelling van de Taskforce RO is het in korte tijd wegwerken van de achterstanden met betrekking tot (het begeleiden van) bestemmingsplanprocedures en een aantal verbeteringen te forceren.

In de 2^{de} Tussen-rapportage 2021 is uw raad geïnformeerd over de besteding van de middelen Taskforce en de voorlopige resultaten die hierdoor zijn geboekt.

In 2022 evalueren we in brede zin de Taskforce RO. Daarbij zullen we ook de vraag beantwoorden hoeveel structurele capaciteit er nodig is voor de uitvoering van de taken in de ruimtelijke keten.

Vooruitlopend op de uitkomsten van de evaluatie van de Taskforce RO ligt thans de vraag voor om 2,4 fte extra beschikbaar te stellen voor de realisatie van de woningbouwopgave als gevolg van de voorliggende woonvisie. Dit is nodig om voortvarend aan de slag te kunnen gaan. We willen deze 2,4 fte ten laste brengen van het grondbedrijf.

Daarnaast is € 50.000,-- incidenteel nodig voor onderzoeken en het ontwikkelen van instrumenten.

Risico's

Aangaan van experiment vraagt duidelijkheid aan de voorkant en een kritische blik achteraf

De woonvisie omarmt experimenten: het is zaak deze experimenten goed te monitoren, de effecten ervan te meten, maar ook vooraf hier eigenaarschap en duidelijkheid op te geven.

De reikwijdte van de woonvisie is wellicht beperkt

De woonvisie is gemeentelijk beleid. Relatief veel woonbeleid en instrumenten zijn afkomstig van de rijksoverheid en de provincie. Bovendien kent de markt zijn eigen dynamiek. De reikwijdte van het beleid van hogere overheden en de markt werken door - en is soms rechtstreeks bepalend - voor de woningmarkt van de gemeente Bernheze. Deze woonvisie handelt binnen deze lastige context. Niettemin pakt de woonvisie de maximale beleidsruimte en zet in op een duidelijke regie vanuit de gemeente. Dit is nodig om de genoemde ambities te halen.

De woonvisie gaat niet in op locaties

De woonvisie formuleert een duidelijke woningbouwopgave maar wijst geen woningbouwlocaties aan. Het aanwijzen van locaties voor woningbouw is tenslotte een integrale afweging. In theorie zou dit moeten landen in de omgevingsvisie. Dit proces is inmiddels gestart maar duurt twee jaar. Deze termijn doet geen recht aan de wens om actie. Het advies is om per direct een notitie te maken die een brug vormt tussen woonvisie en omgevingsvisie. Deze notitie moet aangeven welke voorwaarden gelden voor welke (ontwikkelings)locaties. Onze notities 'Bouwen voor de Toekomst' en 'Visie Kernrandzone' vormen hierbij belangrijke bouwstenen. Dit is als zodanig opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Maar ook het opstellen van deze notitie vraagt tijd en capaciteit.

Daarom heeft het college – ondersteunend aan de woonvisie – direct twee notities vastgesteld. Deze notities gaan over locaties voor alternatieve woonvormen en over gemeentelijke gronden die als eerst in aanmerking komen voor ontwikkeling. Met het opleveren van deze notities wordt een tweetal moties beantwoord én wordt de locatie-behoefte, die gebleken is tijdens het proces van de woonvisie, beantwoord. De notities zijn eerder via een nti aan de raad benoemd.

Door krapte op de arbeidsmarkt is het verzilveren van het gevraagde aantal fte niet gegarandeerd

Het voorstel is om diverse functies in de ruimtelijke keten met 2,4 fte uit te breiden. De afgelopen periode heeft echter aangetoond dat het lastig is om een goede invulling te geven aan dit type functies.

De financiële bijdrage is gebaseerd op beredeneerde aannames

Het realiseren van de woningbouwopgave vraagt om een impuls in de organisatie. Kwantitatief blijft de opgave voor de komende 5 jaar weliswaar gelijk aan de opgave van de afgelopen 5 jaar, maar er wordt een aantal nieuwe accenten gezet die extra tijd vragen. Indien de impuls achterwege blijft, kan niet worden gegarandeerd dat de opgave ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. We willen een Taskforce woningbouw in het leven roepen die de komende jaren aan de slag gaat met het realiseren van de woningbouwopgave.

We zijn er daarom van overtuigd dat extra middelen nodig zijn om de ambities van de woonvisie waar te maken. We kunnen echter geen gebruik maken van kengetallen. We hebben ook geen exacte berekeningen, het zijn aannames en inschattingen gebaseerd op (recente) ervaringen.

Kosten en dekking

De kosten voor de structurele extra formatie bedragen € 362.300- per jaar. Deze kosten worden gedekt vanuit de bouwgrondexploitatie en hebben derhalve geen invloed op de reguliere begroting. Het gaat om structurele personeelskosten. We beseffen dat bij een scenario waarin de bouwactiviteiten teruglopen, we worden geconfronteerd met doorlopende kosten die dan ten laste van de begroting komen. Voor de middellange termijn denken we dat dit risico klein is. De economische vooruitzichten zijn positief en de vraag naar woningen blijft hoog.

Voor onderzoeken en het ontwikkelen van instrumenten vragen we een krediet van €50.000 dat uit de reserve "nog nader te stemmen" komt. Deze reserve is toereikend.

Vervolg

Het uitvoeringsprogramma is de leidraad voor het vervolg: dit document geeft aan hoe we vorm geven aan de ambities van de woonvisie.

Evaluatie en monitoring

De woonvisie is een dynamische en flexibele visie. Aan de hand van het uitvoeringsprogramma is het relatief snel mogelijk te evalueren en bij te sturen. Eind 2023 willen we de visie evalueren via het online platform 'samenberneheze.nl'.

De monitoring heeft betrekking op de woningbouwplanning. Deze willen we per kwartaal voorzien van een update. We willen graag aangeven waar we staan bij het invullen van de woningbouwopgave. Hiermee is mogelijk om indien wenselijk bij te sturen.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- woonvisie
- uitvoeringsprogramma
- woningmarktonderzoek
- infographic

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester