

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Actualisatie Kempische visie op Wonen
Vergaderdatum:	2 juli 2024
Documentnr. Corsa.:	RA24.038
Case nr. Corsa:	Z23000562
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma, vast te stellen, met hierbij de volgende belangrijkste punten:
 - a. In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
 - b. Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
 - c. We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
 - d. Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
 - e. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.
 2. Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) als volgt te herzien:
 - a. Minimaal 30% sociale huurwoningen;
 - b. Minimaal 37% betaalbare woningen;
 - c. 33% van de woningen vrij in te vullen.
 3. Vooralsnog geen huisvestingsverordening op te stellen.
 4. Het college opdracht te geven de Nota Impuls Sociale Woningbouw te herzien en een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden, waarin de kaders uit de Kempische visie op Wonen worden overgenomen.
- En hiervoor
5. De huidige Kempische visie op Wonen 2019-2023 in te trekken.

Inleiding

In 2019 heeft uw gemeenteraad de Kempische Visie op Wonen (2019-2023) vastgesteld. Daarmee geldt deze woonvisie als het kader voor het lokale woonbeleid. In deze woonvisie zijn diverse speerpunten bepaald, zoals het versnellen van de woningproductie en het vergroten van het aantal betaalbare woningen. In de jaren nadien zijn maatregelen genomen om de ambities waar te maken.

Anno 2024 ziet de wereld om ons heen er anders uit. De Brainportregio is één van de snelst groeiende regio's in Europa en trekt ook steeds meer mensen naar De Kempen. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt onder grote druk en is er in de bestaande woningvoorraad sprake van verdringing. Woning- en grondprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om het snel realiseren van woningen ter voorkoming van verdere verdringing. Maar aan de andere kant vraagt dit ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen



blijven vinden in onze gemeente. Als gevolg van de ontwikkelingen in Brainport moeten de eerder uitgesproken ambities worden aangescherpt zodat naast nieuwe inwoners ook voor de huidige inwoners een passende huur- en/of koopwoning binnen bereik komt.

Ook het Rijk heeft de afgelopen jaren de teugels op het thema wonen aangetrokken. Via de Nationale woon- en bouwagenda, de daaruit voortvloeiende woondeals en de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de volkshuisvesting komen veel nieuwe opgaven op gemeenten af. Na jaren van beperkte sturing zijn er weer strakke kaders waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. Deze landelijke focus op voldoende betaalbare woningen vraagt tevens om een actualisatie van ons lokaal woonbeleid.

Deze grote opgaven op het gebied van wonen vragen om een gezamenlijke aanpak. De vier Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) hebben veel overeenkomsten. Vandaar dat is besloten om de actualisatie van Kempische Visie Op Wonen wederom in gezamenlijkheid op te pakken. Over de evaluatie van de huidige woonvisie en de aanpak voor de voorliggende nieuwe visie bent u in 2023 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Relatie met Kempische Woonzorgvisie

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' en in de in voorbereiding zijnde Wet Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat iedere gemeente de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat in onze gemeente onder andere om:

- Ouderen,
- Uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang,
- Uitstromers van intramurale (zorg)instellingen
- Dak- en thuislozen,
- Vergunninghouders,
- Arbeidsmigranten,
- Woonwagengebrouwen.

Een deel van deze aandachtsgroepen heeft ook zorg en ondersteuning nodig. Recentelijk hebben we een Woonzorgvisie opgesteld. In het proces om tot de actualisatie van de Kempische visie op Wonen zijn de cijfers en uitgangspunten uit deze Woonzorgvisie verwerkt en op onderdelen geconcretiseerd. Dit leidt tot één integraal beleidsstuk voor alle aandachtsgroepen in onze gemeenten, die aansluit bij de verwachtingen en vereisten vanuit het Rijk.

Relatie met Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en Bestuursopdracht

Om een antwoord te geven op de snelle groei in de hele Brainportregio is de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant opgesteld. Hierin worden verschillende groeiscenario's uitgewerkt waarbinnen de schaa sprong in de Brainportregio vorm kan krijgen. Momenteel werken we in de Kempen via een Bestuursopdracht uit hoe wij ons tot deze algehele opgave willen verhouden en hoe we deze opgave verdelen over de gemeenten. Dit gaat voor een groot deel over de groei in de periode na 2030. In de Kempische visie op Wonen ligt de focus op de korte termijn tot 2030.

Participatie

Voor de totstandkoming van de Kempische Visie op Wonen zijn verschillende participatiemomenten met de meest relevante partners georganiseerd:

- De corporaties die binnen de Kempen actief zijn (WSZ, Woningbelang en Wooninc.) zijn meerdere keren betrokken. Zij onderschrijven de voorliggende visie.
- Tijdens het Kempencongres voor de gemeenteraden van de Kempengemeenten op 29 november 2023 stond de actualisatie van de Kempische visie op Wonen op de agenda. Tijdens deze avond heeft u samen met de gemeenteraden van de andere gemeenten gelegenheid gehad om mee te praten en vooraf input te leveren voor de Kempische visie op Wonen.
- Op 21 mei 2024 heeft een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden over de actualisatie van de woonvisie.

Bij de actualisatie van de woonvisie zijn geen bewoners, dorpsraden of vergelijkbare partijen betrokken. Deze zijn uitvoerig betrokken bij de totstandkoming van de woonzorgvisie en bij het vervolg Bestuursopdracht ontwikkelstrategie de Kempen in de vorm van de toekomstdialogen.



Argumenten

1. Vaststellen Kempische visie op wonen 2024-2028-volkshuisvestingsprogramma

1.1 Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten vragen om actualisatie van de woonvisie

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven die landelijk opgepakt moeten worden. Minister De Jonge heeft daarvoor in 2022 verschillende programma's gepresenteerd met daarin de doelstellingen en aanpak voor de komende jaren met betrekking tot de grote opgaven op het gebied van wonen.

De belangrijkste volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar zijn samengevat:

- Vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid van woningen (zowel huur als koop).
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, toekomstbestendig isoleren, woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit faseren en kijken naar duurzame alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Ook corporaties zijn verplicht om deze prioriteiten te betrekken bij de uitwerking van de prestatieafspraken. Op deze manier wordt gegarandeerd dat in de lokale samenwerking aandacht gegeven wordt aan deze landelijke prioriteiten.

In 2024 treedt naar verwachting de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking. Dit wetsvoorstel regelt dat deze prioriteiten ook vanuit Rijksbeleid de komende jaren concreet worden opgepakt. Met de actualisatie van de Kempische visie op wonen krijgen de volkshuisvestelijke prioriteiten ook in ons lokaal woonbeleid een plek.

1.2 Huidige woonvisie nog niet in lijn met regionale woningbouwafspraken

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn en 30% van het totale programma moet bestaan uit sociale huurwoningen. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De Woondeal Zuidoost-Brabant vormt vanaf 2023 een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in de regio te vergroten.

De voorgestelde actualisatie van de woonvisie geeft lokaal invulling aan deze regionale afspraken en is daarmee de basis om de komende jaren samen met de andere gemeenten in de regio uitvoering te geven aan de woondeal.

1.3 Omgevingswet-proof beleid noodzakelijk

Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke woonvisie verplicht. Een belangrijk punt daarbij is dat de woonvisie actueel moet zijn en maximaal over een periode van vijf jaar mag gaan. Reden hiervoor is dat de woningmarkt dynamisch is en altijd volop aan verandering onderhevig.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken.

Op 22 mei 2018 is de Omgevingsvisie Reusel-De Mierden vastgesteld. Uiterlijk 1 januari 2027 moet de omgevingsvisie geactualiseerd zijn om te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet.

Het Volkshuisvestingsprogramma (de woonvisie) is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Ingevolge de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om een Omgevingsvisie vast te stellen. Het college is bevoegd voor het vaststellen van uitvoeringsregels, hier het volkshuisvestingsprogramma.

Vanwege de overgangssituatie van oude naar nieuwe wetgeving en omdat er nog een nieuwe omgevingsvisie opgesteld moet worden waarvoor de woonvisie een bouwsteen is, wordt nu de gemeenteraad gevraagd de woonvisie vast te stellen.

Gemeenten moeten het volkshuisvestingsprogramma in regionaal verband met andere gemeenten afstemmen. Afstemming heeft plaatsgevonden met de andere Kempengemeenten, waarbij ook de provincie Noord-Brabant is betrokken.



2. Woningbouwprogramma 2024-2031 herzien

2.1 Kempische visie op Wonen geeft ruimte voor lokale invulling per gemeente

In de nieuwe Kempische visie op Wonen worden veel onderdelen geregeld die algemeen gelden voor alle vier de Kempengemeenten. Hoewel we als Kempengemeenten veel overeenkomsten hebben, zijn er ook verschillen. Denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau, de sociale cohesie in verschillende kernen, of de samenstelling van de woningvoorraad. Deze verschillen zijn deels ook onze kracht. En dat willen behouden. Binnen onze gezamenlijke visie op bepaalde specifieke thema's is ruimte gelaten voor lokale aanscherping.

Bij de invulling van het woningbouwprogramma (*tabel 5, prijssegmentering woningbouwprogramma Kempen*) is ruimte gelaten om per gemeente het betaalbare koop- en middenhuursegment van 37% verder te specificeren. We stellen voor om hier als gemeente Reusel-De Mierden de volgende indeling voor te hanteren:

Prijssegment		%	
	Sociale huur* (<€879,66, waarvan minimaal 50% onder de 2° aftoppingsgrens)	30%	67%
	Sociale koop (betaalbaar laag)** - Sociale koop – Appartement (<€230.000) - Sociale koop – Grondgebonden (<€275.000)	5%	
	Betaalbaar ** - Betaalbaar midden segment (<€320.000) - Middenhuur (€897,68 - €1.123,13) - Betaalbaar hoog segment (<€390.000)	13%	
		19%	
	Vrij invulbaar	33%	33%

Let op: Prijspeil 2024

* Uitgangspunt exploitatie sociale huurwoningen door toegelaten instelling

**Sociale koopwoningen bij voorkeur als koopgarant realiseren

Het aandeel van 30% sociale huurwoningen is verplicht. Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Om een meer gelijk speelveld te creëren tussen corporaties en ontwikkelaars wordt meer passend toewijzen van sociale huurwoningen doorgelegd aan ontwikkelaars indien een project zich niet leent voor exploitatie door een corporatie. Dit kan aan de orde zijn bij projecten met een kleine omvang.

Door te sturen op 5% sociale koop, 13% woningen in betaalbaar middensegment en 19% betaalbaar hoog segment, creëren we bij nieuwbouw ruimte voor 'de juiste mix aan woningen' die in de vraag van woningzoekenden (starters en doorstromers) voorziet. Door ook te werken met koopconstructies zoals KoopGarant sluiten we aan bij realistische product-marktcombinaties, ook voor sociale koopwoningen. Met het bovenstaande programma sturen we de komende jaren op de ontwikkeling van betaalbare woningbouw in onze gemeente.

3. Nog geen huisvestingsverordening opstellen

3.1 Aanzienlijk deel van het aanbod wordt al toegewezen aan eigen inwoners

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huur- en betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Voor de instelling van een Huisvestingsverordening is het noodzakelijk dat sprake is van schaarste. Daarnaast moet kunnen worden aangetoond dat de verordening bijdraagt aan het oplossen van de negatieve gevolgen van deze schaarste. Met een Huisvestingsverordening kunnen gemeenten voor sociale huurwoningen voor de 50% van de beschikbare huurwoningen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Urgentiecategorieën moeten worden meegeteld binnen die 50%. Veruit de meeste mensen willen bij een verhuizing in de eigen gemeente blijven wonen. Uit monitoring blijkt dat de laatste jaren meer dan 50% van de sociale huurwoningen aan urgenten en woningzoekenden met een lokale binding worden toegewezen. Hierdoor is er nog geen aanleiding om voor dit deel een huisvestingsverordening op te stellen.



Verdringing op de woningmarkt vindt voornamelijk plaats in de bestaande bouw, waarvan ook nog eens het merendeel boven de betaalbaarheidsgrens is gelegen (>€390.000,-). Voor de toewijzing van bestaande woningen aan inwoners uit de eigen gemeente mogen geen regels worden vastgesteld.

3.2 Monitoring

Hoewel er gelet op de cijfers en ervaringen uit de praktijk nu geen aanleiding is om als gemeente met de woningtoewijzing te interveniëren, kan dit in de toekomst uiteraard veranderen. Het in samenspraak met de corporaties en marktpartijen monitoren van de woningtoewijzing blijft daarom een belangrijk aandachtspunt in de komende jaren.

4. Aanpassing Nota Impuls Sociale Woningbouw en Omgevingsplan

4.1 Huidige Nota Impuls Sociale Woningbouw sluit niet aan bij nieuwe Kempische Visie op Wonen

In de Nota Impuls Sociale Woningbouw is vastgelegd hoe wij in de gemeente Reusel-De Mierden de sociale woningbouwopgave realiseren. De nota legt de spelregels vast voor de wijze waarop we omgaan met nieuwe woningbouwinitiatieven. De huidige nota verwijst naar de prijsgrenzen en verhoudingen van het huidige woningbouwprogramma uit 2022.

Met de invoering van de Omgevingswet is een nieuwe wettelijke basis gecreëerd voor het kunnen aangaan van een overeenkomst waarin de afspraak wordt vastgelegd tot het aan de gemeente vergoeden van een bijdrage ter compensatie van niet-gerealiseerde sociale woningbouw. Aan deze bevoegdheid zijn echter wel voorwaarden verbonden: de grondslag voor kostenverhaal dient te liggen in een vastgestelde omgevingsvisie of een vastgesteld programma (de Kempische visie op wonen – Volkshuisvestingsprogramma). Dit betekent dat de Nota Impuls Sociale Woningbouw aangepast moet worden op de nieuwe Kempische visie op wonen. Wij stellen daarom voor om het college de opdracht te geven de Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Reusel-De Mierden te herzien op basis van de kaders uit de woonvisie.

4.2 Wijzigen van omgevingsplan nodig vanwege verouderde doelgroepenverordening

Op dit moment beschikken we over een doelgroepenverordening. Hierin zijn bepalingen opgenomen over onder meer woningbouwcategorieën, prijs- en kwaliteitseisen en in aanmerking komende doelgroepen. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de doelgroepenverordening geen onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. De verordening blijft op basis van overgangsrecht echter nog wel gelden tot de transitiefase op 1 januari 2032 is afgelopen, tenzij de verordening eerder in het omgevingsplan wordt verwerkt. Vanwege de actualisatie van de Kempische visie op wonen zijn regels uit deze doelgroepenverordening verouderd en moeten deze worden aangepast door een wijziging van het omgevingsplan. Het gaat om prijsgrenzen, begrippen en instandhoudingstermijnen.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om (delen van) het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling van de Kempische visie op wonen krijgt het college de opdracht om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden. De financiering van de onderdelen die nader worden uitgewerkt zoals omschreven in het uitvoeringsprogramma, is voorzien in de bestaande begroting. De realisatie van woningen, inclusief de diverse genoemde zorgvraagstukken, worden op projectniveau of via een grondexploitatie gefinancierd.



Vervolg

Na besluitvorming over de voorliggende woonvisie werken we de volgende punten nader uit:

- Monitoring van het woonbeleid (waaronder aandeel toewijzingen aan eigen inwoners);
- Wijzigingen van de Nota Impuls Sociale Woningbouw en het Omgevingsplan;
- Opstellen en uitvoeren van het uitvoeringsprogramma Kempische Visie op Wonen 2024-2028

Uw besluit en de daaruit volgende beleidswijzigingen zullen op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden. We brengen onze belangrijkste partners op hoogte.

Bijlagen

- Kempische Visie op wonen 2024-2028, Volkshuisvestingsprogramma (corsanummer 24.09751)
- Instrumentarium betaalbare woningbouw, bijlage gemeente Reusel-De Mierden bij Kempische Visie op wonen 2024-2028 (corsanummer 24.11011)

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	2 juli 2024
Onderwerp:	Actualisatie Kempische visie op Wonen
Documentnr. Corsa:	RA24.038
Case nr. Corsa	Z23000562

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2024

gehoord de beraadslaging in de commissie ruimte op 17 juni 2024

Besluit

1. De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma, vast te stellen, met hierbij de volgende belangrijkste punten:
 - a. In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
 - b. Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
 - c. We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
 - d. Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
 - e. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.
2. Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) als volgt te herzien:
 - a. Minimaal 30% sociale huurwoningen;
 - b. Minimaal 37% betaalbare woningen;
 - c. 33% van de woningen vrij in te vullen.
3. Vooralsnog geen huisvestingsverordening op te stellen.
4. Het college opdracht te geven de Nota Impuls Sociale Woningbouw te herzien en een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden, waarin de kaders uit de Kempische visie op Wonen worden overgenomen.

En hiervoor

5. De huidige Kempische visie op Wonen 2019-2023 in te trekken.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. L. van Leersum

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

