



VERVOLG

STURING OP WONINGBOUWREGIE EN -REALISATIE

Informatie beeldvormende avond gemeenteraad

12 november 2020

INLEIDING EN PROGRAMMA VOOR DE BVA



Instrumenten woningbouwregie

Tijdens de beeldvormende avond van 8 september 2020 is de urgentie besproken om de sturing op woningbouw te verbeteren. De gemeente kan door het versterken van de regie ook de doelstelling om voldoende goede woningen, voor alle doel- en inkomensgroepen in alle kernen van de gemeente beter faciliteren.

Verschillende sturingsmogelijkheden zijn kort besproken, door voorbeelden uit de praktijk te laten zien. Tijdens de avond heeft u als raad een aantal sturingsinstrumenten benoemd waar u graag meer informatie over wil krijgen, zodat u vervolgens kunt bepalen welke instrumenten op steun van de gemeenteraad kunnen rekenen. De beeldvormende avond van 12 november zal hier verder invulling aangeven. Aan bod zal komen:

1. **Inzet grondbeleid;** Meer gebruik maken van de actieve rol in het situationeel grondbeleid;
2. **Betaalbaarheid wonen;** Instrumenten die de betaalbaarheid van wonen nu en voor langere termijn verbeteren, waarbij we onder andere de mogelijkheden van erfpacht bespreken, maar ook andere opties de revue laten passeren;
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.

INLEIDING EN PROGRAMMA VOOR DE BVA



Nieuwe woningbouwprognoses

Inmiddels is er belangrijke nieuwe informatie gekomen over de woningbouwbehoefte. De Provincie Noord-Brabant heeft haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Vergeleken met de vorige prognose ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk 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 de gemeente Meierijstad.

De woningvoorraad bereikt eveneens een grotere omvang. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Naast de hogere bevolkingsgroei speelt hierbij – onder invloed van de vergrijzing en individualisering – ook de sterke huishoudensgroei een rol (gemiddeld huishouden bestaat uit steeds minder mensen).

We willen de Beeldvormende avond gebruiken om u te informeren over de nieuwe prognoses en de gevolgen daarvan voor onze gemeente. Daar willen we de avond ook mee starten omdat de opgave eerst duidelijk moet zijn voordat je de instrumenten kiest die moeten helpen de opgave te realiseren.

Om toch voldoende tijd te hebben om ook het gesprek te voeren over de mogelijke sturingsinstrumenten, doen we u hierbij al nadere toelichtende informatie toekomen over de instrumenten. Ook de vragen die we met u willen bespreken tijdens de avond doen we u hierbij al toekomen. Deze vragen zijn nadrukkelijk bedoeld om het gesprek tijdens de avond goed te kunnen voeren. Er wordt dus uiteraard nu geen besluit gevraagd.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – INZET GRONDBELEID

Meer gebruik maken van de actieve rol in het situationeel grondbeleid



Wat is het probleem/knelpunt?

1. Gemeenten die hebben gekozen voor een voornamelijk facilitair grondbeleid, lopen tegen aantal knelpunten aan:
 - Markt pakt voornamelijk de financieel rendabele ontwikkelingen op
 - Niet/minder financieel rendabele ontwikkelingen zijn voor de markt minder interessant, maar vaak zeer gewenst voor de gemeente
2. Meierijstad kan het grondbeleid situationeel inzetten. De laatste jaren heeft dit niet meer tot grondaankopen voor woningbouw-ontwikkeling geleid.

We zoeken daarom een oplossing die bijdraagt aan:

1. De realisatie van meer woningen in gewenste inkomens- en doelgroepen in alle kernen
2. De realisatie van woningbouw in een integrale ontwikkeling (samen met andere ambities)

Toelichting actievere rol grondbeleid

Wat houdt actief grondbeleid in?

Bij actief grondbeleid is de gemeente zelf de initiatiefnemer om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Hierbij heeft of verwerft de gemeente zelf de gronden, maakt ze bouwrijp, geeft de gronden uit, maakt het gebied woonrijp en realiseert de inrichting van het openbare gebied. De uitvoering van de grondexploitatie komt voor rekening van de gemeente.

Waarom actief grondbeleid toepassen?

Het voeren van actief grondbeleid kan vooral gewenst zijn als sterke gemeentelijke regie nodig is om gemeentelijke doelstellingen te realiseren, of als locaties van strategisch belang zijn voor de toekomst van de gemeente, of wanneer er locaties zijn die een grote winstpotentie bezitten en waarvan de risico's op voorhand zijn in te schatten en beheersbaar zijn.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – INZET GRONDBELEID

Meer gebruik maken van de actieve rol in het situationeel grondbeleid

Voordelen:

- maximale sturende rol in ruimtelijke ontwikkelingen: doordat de gemeente de grond zelf in eigendom heeft, kan de gemeente de voorbereiding, planvorming, eventuele fasering en uitvoering van de ontwikkeling maximaal sturen.
- mogelijkheid tot doorvoeren van wijzigingen in de planambities gedurende de doorlooptijd van het plan.
- de gemaakte kosten worden verhaald via de gronduitgifte en eventuele winsten zijn voor rekening van de gemeente en kunnen worden ingezet in andere publieke tekorten.
- mogelijkheid om andere gemeentelijke doelen te faciliteren: doordat de gemeente zelf initiatiefnemer is en daarmee sturing heeft, kunnen gemeentelijke doelen gemakkelijker in het project gerealiseerd worden zoals ambities op het terrein van duurzaamheid en groen.

Nadelen

- de gemeente draagt zelf de (financiële) risico's van de ontwikkeling: zowel de financiële meevallers als de tegenvallers zijn voor rekening van de gemeente.
- het is mogelijk dat via de gronduitgifte niet alle gemaakte kosten worden terugverdiend. In dat geval is sprake van een verliesgevende grondexploitatie. De gemeente zal een voorzien verlies direct ten laste van het financieel resultaat moeten brengen.
- vraagt meer specifieke kennis en ambtelijke inzet.

We gaan de volgende vragen aan de Raad toelichten en bespreken:

- Welk mandaat zou u het college mee willen geven?
 - Mag er strategisch grond aangekocht worden door het college?
 - Mogen er ook al voorbereidingskosten worden gemaakt?
 - Mag het college (onder benoemde kaders) grondexploitaties vaststellen?
- Welk financieel kader wilt u koppelen aan de inzet van het grondbeleid?
 - Moeten grondexploitaties zichzelf financieel bedruipen?
 - Of mogen grondexploitaties een financieel verlies hebben (en zo ja tot welke omvang totaal)?
 - Welk risicoprofiel accepteren we (laag – midden – hoog)?

TOELICHTING INSTRUMENTEN – BETAALBAARHEID WONEN

Verbeteren van betaalbaarheid van wonen nu en voor langere termijn

Wat is het probleem/knelpunt?

1. Betaalbaarheid staat onder druk door sterke prijsstijging koopwoning en door hoge huren
 - Hoge koopprijzen worden niet gefinancierd (in relatie tot inkomenseisen)
 - Bij stijging rente problemen voorzienbaar in maandlasten woningeigenaar
 - Huurprijzen boven toeslaggrens voor middeninkomens leggen stevige druk op inkomen
2. De sterke prijsstijging van koopwoningen betekent dat betaalbaarheid van woningvoorraad snel kan veranderen

We zoeken daarom een oplossing die bijdraagt aan:

1. Betere betaalbaarheid nu
2. Betaalbaarheid ook in de komende jaren blijven garanderen.

Toelichting erfpacht

Wat houdt erfpacht in?

Erfpacht is het recht om grond en de bijbehorende woning te gebruiken. De grond blijft eigendom van de erfverpachter, ofwel de eigenaar, in dit geval de gemeente. Voor het gebruiksrecht van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (canon) aan de eigenaar. De termijn voor erfpacht kan variëren tussen 30 jaar en eeuwigdurend. Bij eeuwigdurende erfpacht betaalt de erfpachter eenmalig de totale canon. Hoewel de canon dan volledig betaald is, blijft de grond in eigendom van de gemeente.

Waarom erfpacht als instrument inzetten?

Als het bijdraagt aan de oplossingen die we zoeken voor betere betaalbaarheid nu en in de komende jaren. Met het toepassen van erfpacht behoudt de gemeente het eigendom van de grond en behoudt de gemeente sturing door het stellen van voorwaarden en het bepalen van de hoogte van de canon.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – BETAALBAARHEID WONEN

Verbeteren van betaalbaarheid van wonen nu en voor langere termijn

Voordelen:

- Canon kan voor een lange vaste termijn lager zijn dan de hypotheekrente, waardoor de betaalbaarheid van de woning gedurende die termijn verzekerd is. Dit effect is echter bij de huidige hypotheekrente minimaal of zelfs nihil.
- De gemeente blijft eigenaar van de grond en heeft na afloop van de termijn voor erfpacht weer de beschikking over de grond en heeft hiermee regie, denk hier bijvoorbeeld aan de mogelijkheid voor het realiseren van een herstructureringsopgave.
- Doordat de gemeente grondeigenaar blijft komt een eventuele waardevermindering van de grond voor rekening van de gemeente als de termijn afloopt.

Nadelen

- De gemeente is verplicht de woningen na afloop van de termijn over te nemen en de alsdan geldende waarde te vergoeden aan de erfpachter.
- Erfpacht op grond wordt meegenomen in de bepaling van de maximale hypotheeksom. Het beoogde financieringsvoordeel valt in praktijk daardoor tegen (aangezien banken vaak hierdoor minder willen financieren).

De doeltreffendheid van erfpacht als instrument om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren kan dan ook in twijfel getrokken worden. De voordelen liggen eerder op een ander vlak voor de gemeente (namelijk de regie op lange termijn), maar dragen weinig tot niet bij aan het beoogde doel, tenzij de gemeente voordeel geeft door (een deel van de canon) niet in rekening te brengen.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – BETAALBAARHEID WONEN

Verbeteren van betaalbaarheid van wonen nu en voor langere termijn

Zijn er andere mogelijkheden?

Ja die zijn er. Er zijn verschillende voorbeelden waarbij gemeenten interveniëren in de markt om ongewenste markteffecten tegen te gaan. We noemen een aantal voorbeelden:

- Zelf realiseren van huurwoningen in middensegment;
- Subsidiemogelijkheden voor bepaalde woonsegmenten;
- Verstrekken van doelgroepen
- Er zijn nog verschillende zoekbewegingen waarbij de gemeente participeert en/of faciliteert in collectieve woonvormen die als doel hebben de betaalbaarheid te verbeteren en voor lange tijd te garanderen.

Concluderend zal de gemeente dus bereid moeten zijn om in meer of mindere mate geld te lenen of te subsidiëren om daarmee de betaalbaarheid en/of financierbaarheid te verbeteren.

Of de gemeente moet bereid zijn te participeren in woningbouwprojecten. De gemeente kan daarmee woonsegmenten realiseren die onvoldoende door de markt worden bediend of kan door de participatie voor lange termijn ongewenste prijsverhogingen tegen gaan, waarbij de gemeente op de lange termijn wel zelf (deels) kan profiteren van de waardeontwikkeling van de woningen.

We gaan de volgende vragen aan de Raad toelichten en bespreken:

- In hoeverre wil je als gemeente interveniëren in de markt?
- Welk financieel kader wil je hier aan koppelen als gemeente?

TOELICHTING INSTRUMENTEN – BOUWOFFENSIEF

Instrumenten die voor een doeltreffender en efficiëntere behandeling van woningbouwplannen zorgen

Wat is het probleem/knelpunt?

1. Wensen/ambities van gemeente en wensen/initiatieven ontwikkelende partijen sluiten niet altijd op elkaar aan;
2. Daardoor gaat veel tijd verloren aan maken van plannen, beoordelen van plannen die niet tot goedkeuring leiden;
3. Onvoldoende duidelijkheid over wensen/ambities voor bouwplannen die wel sneller tot een succesvolle beoordeling zouden kunnen leiden.
4. Afhandeling principeverzoeken is arbeidsintensief.

We zoeken daarom een oplossing die bijdraagt aan:

1. Vergroten duidelijkheid gewenste bouwplannen
2. Snellere (en minder arbeidsintensieve) afhandeling van principeverzoeken die gewenst zijn

Toelichting bouwoffensief

Wat houdt het bouwoffensief in?

De gemeente investeert in het zo goed mogelijk vooraf inzichtelijk maken aan welke bouwplannen en onder welke voorwaarden de gemeente dringend behoefte heeft en gaat zoveel mogelijk werkzaamheden voor bouwaanvragen waar de gemeente behoefte aan heeft standaardiseren, zodat snelheid en succesfactor van initiatieven wordt verhoogd.

Waarom bouwoffensief als instrument inzetten?

Door duidelijk te geven over welke bouwplannen nodig zijn kunnen initiatiefnemers beter anticiperen op deze behoeften en voorwaarden. Dat verhoogt de succesfactor van initiatieven. De gemeente belooft bovendien nog eens om aanvragen waar grote behoefte aan is en die voldoen aan de gestelde voorwaarden op snellere afhandeling en medewerking kunnen rekenen.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – BOUWOFFENSIEF

Instrumenten die voor een doeltreffender en efficiëntere behandeling van woningbouwplannen zorgen

Voordelen:

- Komt tegemoet aan de behoefte bij marktpartijen en corporaties voor het verkrijgen van duidelijkheid welke bouwplannen wenselijk zijn.
- Moet zorgen voor meer en betere plannen.
- Moet zorgen voor een snellere beoordeling van de plannen en voor tijdwinst door de standaardisering.

Nadelen

- Vraagt om aanzienlijke investering vooraf voor het in beeld brengen van de gewenste ontwikkelingen en het standaardiseren van werkzaamheden en processen.

We gaan de volgende vragen aan de Raad toelichten en bespreken:

- Is dit een gewenst instrument?
- Willen we dit instrument vooral doelgericht specifiek inzetten op bepaalde plekken of voor woningen voor bepaalde doel- en inkomensgroepen of willen we dit heel breed inzetten?

TOELICHTING INSTRUMENTEN – MINIMUM PERCENTAGE

De haalbaarheid van de minimumpercentages voor de sociale huurwoningen (en mogelijk ook goedkope koopwoningen) flexibeler en daardoor beter realiseerbaar te maken.

Wat is het probleem/knelpunt?

1. Gemeente wil voldoende woningen in sociale huursector gerealiseerd zien. Financieel rendement hierop is lager dan in de midden- en hogere prijssegmenten;
2. Niet iedere ontwikkellocatie vanaf 4 woningen is even geschikt of wenselijk om daarin een sociale huurwoning te realiseren;
3. Kleine ontwikkellocaties zorgen met het minimumpercentage niet voor de zo noodzakelijke grote woningaantallen in de sociale huur;
4. Gemeente, marktpartijen en corporaties willen meer flexibiliteit om zowel minimumpercentage te halen als ontwikkelingen niet te frustreren.

We zoeken daarom een oplossing die bijdraagt aan:

1. De realisatie van de noodzakelijke woningen voor de lagere inkomensdoelgroepen
2. Meer flexibiliteit om enerzijds te kunnen afwijken op locaties en anderzijds (lager) financieel rendement over alle locaties te verdelen.

Toelichting twee methodes:

Hoe werkt de methode?

- Ermelo stuurt op de ontwikkeling van de goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen door aan grondeigenaren die minder dan minimumpercentage bouwen een bijdrage te vragen die wordt uitgekeerd aan grondeigenaren die meer dan minimumpercentage bouwen.
- Lisse laat ontwikkelende partijen die minder willen bouwen zelf zoeken naar partijen die meer willen bouwen en zelf onderhandelen over de bijdrage en zelf een overeenkomst sluiten.

TOELICHTING INSTRUMENTEN – MINIMUM PERCENTAGE

De haalbaarheid van de minimumpercentages voor de sociale huurwoningen (en mogelijk ook goedkope koopwoningen) flexibeler en daardoor beter realiseerbaar te maken.

- *Voordeel “methode Lisse”*: gemeente heeft geen bemoeienis;
- *Nadeel “methode Lisse”*: kan vertragend werken doordat andere partijen niet mee willen werken of voorwaarden (te) hoog stellen. Realisatie van de compensatiewoningen kan niet worden afgedwongen;
- *Voordeel “methode Ermelo”*: duidelijkheid, transparant en voor iedereen gelijke situatie;
- *Nadeel “methode Ermelo”*: gemeente is tussenpersoon en heeft administratieve lasten.

We gaan de volgende vragen aan de Raad toelichten en bespreken:

- Is het wenselijk om een vergelijkbaar instrument als de “methode Lisse” of de “methode Ermelo” te kunnen inzetten?