

Raadsinformatiebijeenkomst
herziening woonbeleid
Gemeente Eersel



Presentatie



Introductie woonbeleid

- Waarom woonbeleid?
- Wettelijke kaders
- Beschikbaar instrumentarium



Situatie gemeente Eersel

- Situatie lokale woningmarkt
- Raadsbesluit december 2021



Context anno 2022

- Actualiteiten
- Veranderingen speelveld en Wet-/Regelgeving



Keuzes en dilemma's

- Bevorderen betaalbare woningbouw
- Mogelijkheden binnen bestaande woningvoorraad



Introductie woonbeleid



Waarom woonbeleid?

“Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid”

- Grondwet artikel 22 lid 2

Dit betekent:

- Voldoende woningen (o.a. gelet op groei bevolking en migratie)
- De juiste woningen: naar woningtype en prijsniveau (o.a. gelet op demografie + economie)
- Voldoende kwaliteit woningen
- Voorkomen verdringen als gevolg van schaarste

Belangrijke vragen:

- Wat is de situatie nu? En over 15 jaar?
- Wat zijn de opgaven?
- Welke sturingsinstrumenten hebben we / willen we inzetten?



Wettelijke kaders

Woningwet

Taakafbakening en toezicht op woningcorporaties.
Voorraadbeleid en maatschappelijke inbedding.

Huisvestingswet

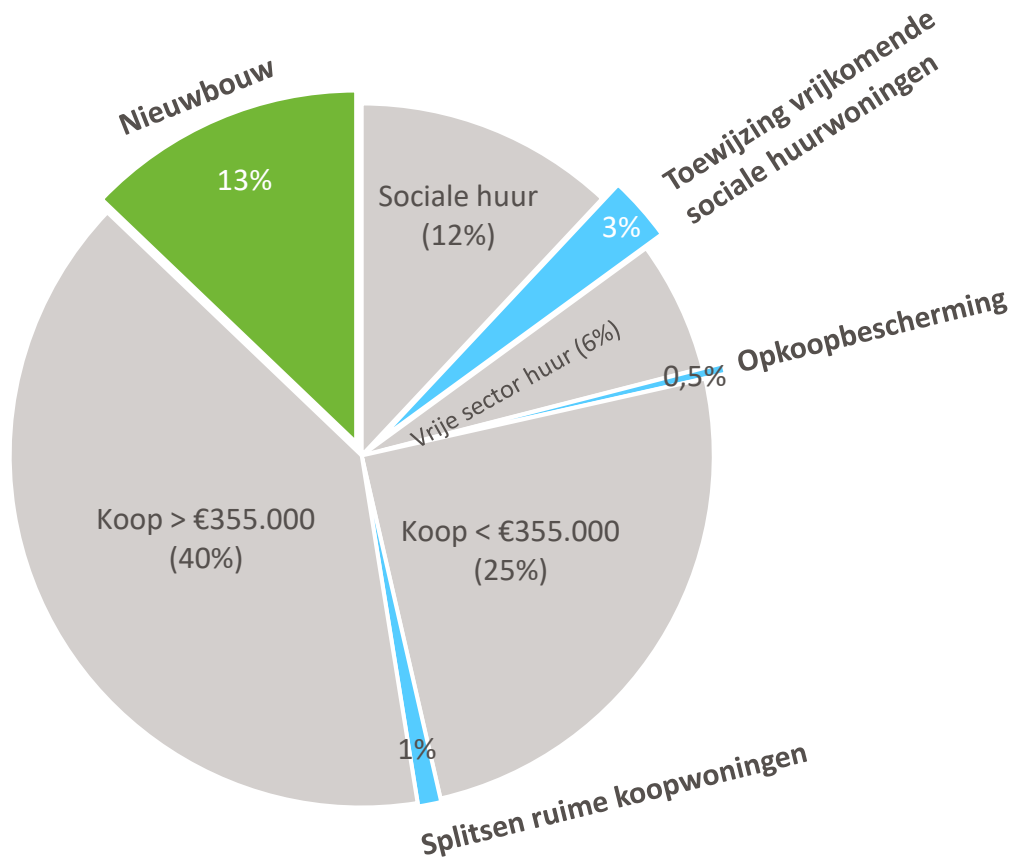
Rechtvaardige toewijzing schaarse (huur)woningen.
En gebruik van de **bestaande woningvoorraad**.

Wet ruimtelijke ordening /
Besluit ruimtelijke ordening

Ruimtelijke inrichting, afwegen ruimtegebruik.
Kwalitatieve en ruimtelijke verankering **nieuwe woningbouw**.



Waar heeft woonbeleid invloed op?



Welke instrumenten kan de gemeente inzetten om nieuwe (betaalbare) woningen te realiseren?

- Doelgroepenverordening + sociaal woningbouwprogramma in bestemmingsplan
 - Met instandhoudingstermijn ('zelfbewoningsplicht')
- Prestatieafspraken
- Grondprijsbeleid
- Vereveningsfonds sociale woningbouw
- Met voorrang toewijzen van betaalbare (nieuwbouw)koopwoningen aan lokaal woningzoekenden
- Erfpachttuitgifte (met canonvoorwaarden)
- Anterieure afspraken over Zelfbewoningsplicht of Anti-speculatiebeding
- Koopconstructies (zoals Koopgarant)
- Stimuleren alternatieve woonvormen (zoals Tinyhouses, CPO of Pre-mantelzorgwoningen)
- Afwegingskader voor nieuwe initiatieven (procesvolgorde en generieke uitgangspunten)

Zwart = werkt Eersel (nog) niet mee

Groen = werkt Eersel al mee

Blauw = werkt Eersel mee, maar aanpassing nodig voor effectieve werking

Oranje = wetgeving in voorbereiding



Welke instrumenten kan de gemeente inzetten om bestaande woningen toe te wijzen / beter te benutten?

- Urgentieverordening
- Huisvestingsverordening *(indien sprake aantoonbaar sprake van schaarste)*
 - Met voorrang toewijzen van (sociale) huurwoningen aan lokale woningzoekenden
 - Toeristische verhuur
 - Opkoopbescherming
 - Woningssplitsing (belemmerend)
- Leegstandsverordening
- Afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan
- Beleidsregels woningssplitsing (bevorderend)
- Doorstroomregelingen (verhuiscoach, voorrang bij toewijzing)
- Beleidsregels woning delen

Zwart = werkt Eersel (nog) niet mee

Groen = werkt Eersel al mee

Blauw = werkt Eersel mee, maar aanpassing nodig voor effectieve werking

Oranje = wetgeving in voorbereiding



Huidige context



Wat is er veranderd in 2022?

1. Betaalbaarheid van het wonen komt steeds meer onder druk te staan:

- Stijging energielasten
- Stijging bouwkosten
- Hypotheekrente neemt toe
- Hoge inflatie



2. Regie vanuit het rijk neemt toe: **Nationale Bouw- en woonagenda**

- Programma Woningbouw
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Leefbaarheid en veiligheid
- Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- Programma Wonen en zorg voor ouderen

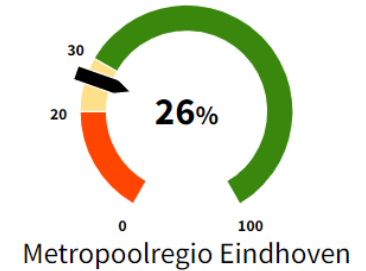
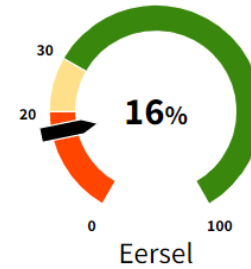
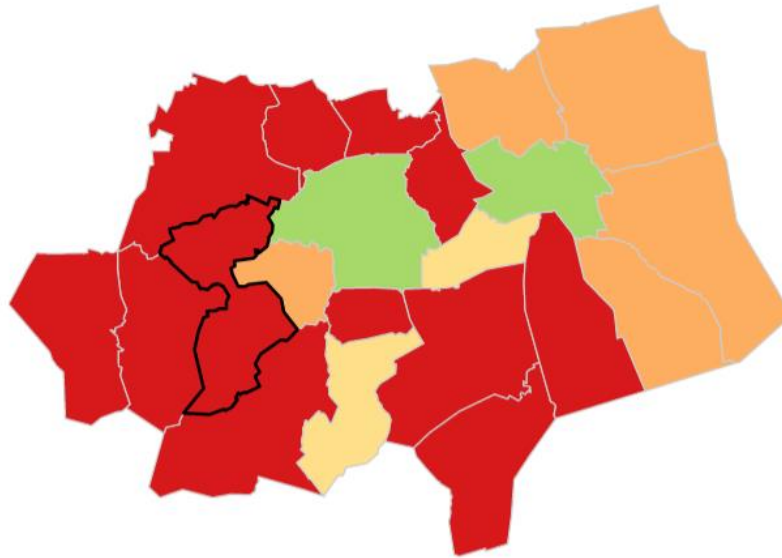


Belangrijke nieuwe landelijke kaders

- Landelijk moeten er **100.000 woningen** per jaar worden gebouwd.
- Duidelijk accent op betaalbare woningbouw. 2/3 van nieuwbouw moet bestaan uit **betaalbare woningen**:
 - (sociale) huur: 50%
 - Middeldure huur of koop < € 355.000: 50%
- **'Fair share' sociale huur** in de voorraad: iedere gemeente **minimaal 30%** i.v.m. huisvesting 'kwetsbaren' en aandachtsgroepen.
- Actuele **Woonzorgvisie verplicht** gesteld.



Sociale huurvoorraad (corporatiesector) t.o.v. totale woningvoorraad

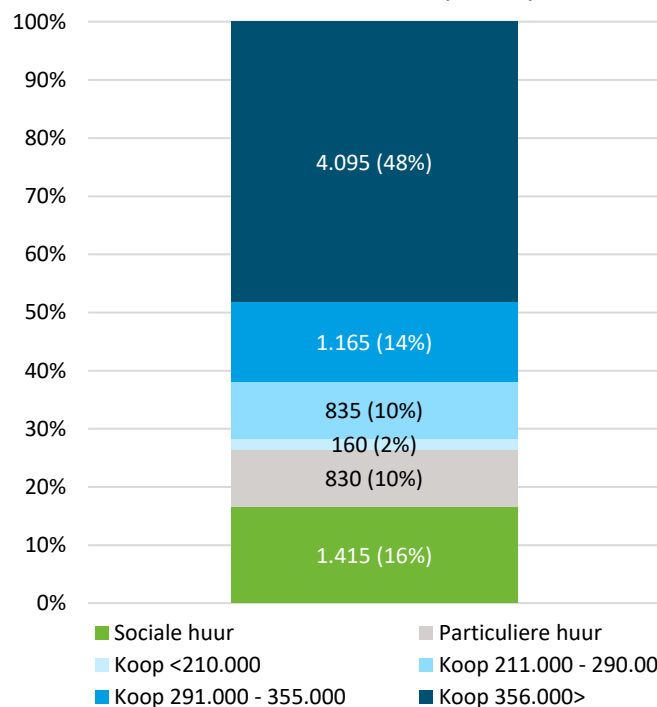


● <= 20% ● 20%-25% ● 25%-30% ● 30%-40% ● > 40% | □ Eersel

Huidige situatie en opgaven in Eersel

- Gemiddelde koopwoning in de gemeente Eersel is gemiddeld groot en kent daardoor hoge marktprijs.
- Jongeren vinden lastig een woning: koopwoning te duur, vanwege inkomen beperkt toegang tot sociale huur, particuliere huursector in de gemeente is klein.
- Er zullen de komende jaren voldoende betaalbare woningen voor starters en middeninkomens moeten worden toegevoegd.

Woningvoorraad gemeente Eersel
naar WOZ-waarde (2022)



Dilemma's en beleidskeuzes



1. Woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma raadsbesluit december 2021

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur*	< €752 (sociaal)	+205 (17%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooral appartementen / toegankelijk
	Totaal	+235(19%)	
Koop*	< €210.000	+310(26%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+240 (20%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	€290.000 - €360.000	+290 (24%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	> €360.000	+135 (11%)	Grondgebonden en appartementen/ toegankelijk
	Totaal	+975 (81%)	
Totaal		+1.210 (100%)	

89% 'betaalbare' woningbouw (huur + koop <360.000). Dit is meer dan de 2/3 uit Nationale Bouw- en Woonagenda.

Gevolg:

1. Ruimtelijke consequenties voor nieuwe wijken (zie volgende dia's).
2. Onrealistische en ongewenste producten.
3. Programma sluit onvoldoende aan bij vraag doorstromers.
4. Programma zorgt voor negatief effect op haalbaarheid plannen.



Nieuwbouwplan: programma 2/3 betaalbaar

- 39 woningen
- Parkeren bij 2-1kap en vrijstaand op eigen terrein



Nieuwbouwplan: programma 89% betaalbaar

- 38 woningen
- Parkeren rijwoningen volledig opgelost in openbare ruimte
- Gevolg: veel meer auto's in het straatbeeld.



2. Doelgroepenverordening

Is hét instrument om te borgen dat er (1) voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, en (2) dat deze vervolgens langdurig **beschikbaar blijven** voor de beoogde doelgroep.

Belangrijke (missende) elementen in huidige verordening:

- Langdurig behoud van betaalbare woningen: instandhoudingstermijn.
 - ‘zelfbewoningsplicht’: woning moet beschikbaar blijven voor doelgroep (niet verhuurd of duurder verkocht)
- Sturen op prijs-kwaliteitverhouding:
 - Voorkomen dat nieuwe woningen te weinig kwaliteit hebben: past niet bij woonwensen en – eisen.



3a. Huisvestingsverordening – toewijzen aan ‘eigen inwoners’ sociale huur

Als **aantoonbaar** sprake is van “**onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste**”, kan maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. Dit in de toekomst wordt mogelijk verhoogd naar 50%.

Situatie in Eersel:

- Woningstichting de Zaligheden (WSZ) sinds 1,5 jaar aangesloten bij Wooniezie.
- Geen groot effect op toestroom naar Eersel. Meeste mensen willen in eigen gemeente blijven.
- Overgrote deel van de woningen in de gemeente wordt aan mensen uit Eersel toegewezen
 - Volgens inschatting WSZ ca. 60% tot 75%.
- Definitie van ‘eigen inwoners’ niet altijd dekkend. *Voorbeeld:* iemand die na een studie terug wil keren, voelt zich ‘Eerselnaar’ maar is dat volgens de statistieken niet.
- Het afschermen van woningaanbod voor eigen inwoners staat haaks op de intensieve samenwerking van Eersel met de regio.



3b. Huisvestingsverordening – toewijzen aan ‘eigen inwoners’ koop

Op dit moment is wetgeving in voorbereiding waardoor gemeenten hun eigen inwoners voorrang mogen geven bij nieuwbouwprojecten. Koopwoningen met een prijs tot €355.000 euro (NHG grens 2022) mogen straks voor maximaal 30 % met voorrang worden toegewezen aan de eigen inwoners. Nu nog onbekend welke voorwaarden of criteria hieraan verbonden worden.

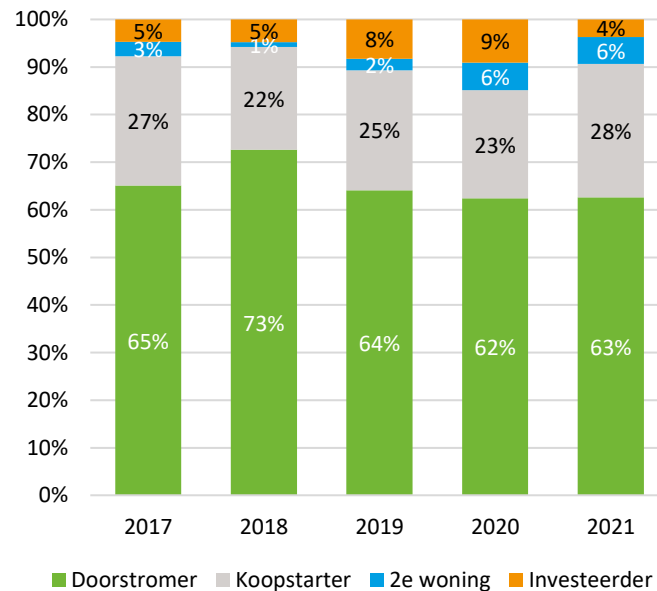
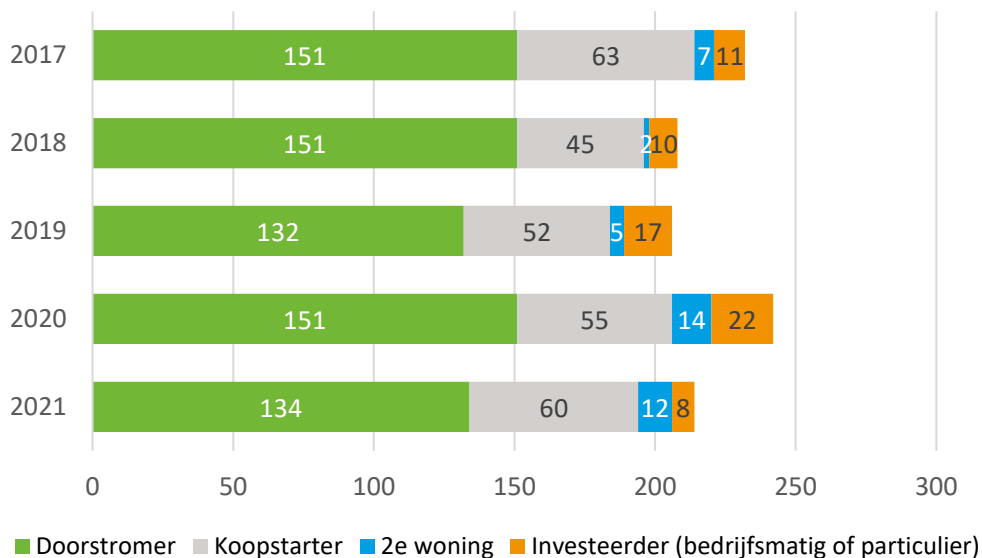
Situatie in Eersel:

- Eersel is een aantrekkelijke gemeente voor mensen uit o.a. Eindhoven, Veldhoven (werknemers ASML) en zelfs de Randstad. Relatief veel van het beschikbare koopaanbod gaat op dit moment naar vestigers van buiten de gemeente.
- Door overwaarde bij verkoop van hun woning hebben vestigers van buiten de gemeente vaak fors meer te bieden dan lokale starters.



3c. Huisvestingsverordening – opkoopbescherming (max. 4 jaar)

Verkochte woningen in de gemeente Eersel naar type koper:



4. Splitsingsbeleid

Met een Huisvestingsverordening kan het splitsen van woningen vergunningsplichtig worden gemaakt. Bijvoorbeeld: als het splitsen van woningen leidt tot schaarste of leefbaarheids-problemen.

Met losse **beleidsregels** (dus geen Huisvestingsverordening) kan een gemeente het splitsen van woningen stimuleren. Twee voorbeelden:

- Heldere voorlichting inwoners (Bergeijk)
- Splitsen van ontzien van kosten/leges (Bergen NH.)

Belangrijk **aandachtspunt**: relatie woningsplitsing met **parkeernormen**

[Home](#) > [Inwoners](#) > [Wonen en leven](#) > Beter benutten bestaande woningvoorraad

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Het totaal aantal beschikbare woningen in Bergeijk bestaat voor een klein deel uit nieuw te bouwen woningen (circa 70 woningen per jaar) maar voor een groot deel uit bestaande woningen (8000 woningen). Deze veelal grote, ruime woningen sluiten niet aan bij de vraag van de doelgroep naar kleinere woningen (voor senioren, alleenstaanden, starters en kleine gezinnen). Daarom bieden we nieuwe mogelijkheden om hier toch aan tegemoet te komen.

[Je kunt meer met je bestaande woning dan je denkt!](#)



Denkrichtingen

1. Aanpassen woningbouwprogramma: voldoen aan landelijke kaders 2/3 betaalbaar
 - Waarbij we aansluiten bij beeld huidige marktvrage WSZ
2. Aanscherpen Doelgroepenverordening om langdurige betaalbaarheid van nieuwbouw te garanderen
3. Niet opstellen van Opkoopbescherming, wel data goed blijven **monitoren**
4. Niet invoeren van Huisvestingsverordening voor voorrang sociale huur, wel goed blijven **monitoren**
 - Eventueel alternatief: Huisvestingverordening als 'vangnet'
5. Invoeren Huisvestingsverordening voor betaalbare koop (wanneer mogelijkheid er komt)
6. Uitwerken van beleidsregels voor het stimuleren van Woningsplitsing

