



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 143

Helmond, 31 oktober 2023
Onderwerp: Stand van zaken woningbouwproductie

Zaaknummer: 51708777

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 19 oktober jl. is het verzoek ingediend tot agendering van de bouw- en woningbouwopgave van Helmond. In dit verzoek worden aannames gedaan over de in 2023 en 2024 te realiseren woningen. Aannames die niet juist zijn. Daarom vinden we het belangrijk om de gemeenteraad goed op de hoogte te stellen van de vorderingen die wij maken op het gebied van woningbouw. In deze raadsinformatiebrief vindt u de meest actuele cijfers, een beeld van de situatie op de woningmarkt en een doorkijk naar de toekomst.

Aanleiding

Op 12 oktober hebben wij u een beantwoording gestuurd op de raadsvragen *VA 48 n.a.v. diverse rechtelijke uitspraken binnen het ruimtelijk domein*. In die raadsvragen zijn we ingegaan op geplande en mogelijk vertraagde woningbouwprojecten. Omdat we grote waarde hechten aan maximale transparantie, hebben wij u daarbij ook een lijst doen toekomen van woningbouwprojecten in de toekomst, waarbij uiteengezet is welke vertraagd zijn, welke niet, en wat daarvoor mogelijke redenen zijn. Daarbij hebben wij aangetekend dat dit alleen projecten zijn groter dan 5 woningen. We hebben hiervoor gekozen om de leesbaarheid en de overzichtelijkheid van de tabel te vergroten en omdat deze lijst een beeld geeft dat bijdraagt aan de beantwoording van de vragen. In lijn met de vragen die zijn gesteld, gaat het hierbij om woningbouwprojecten die nog niet zijn afgerond en opgeleverd.

De lijst met woningbouwprojecten was niet bedoeld om te duiden hoe veel woningen we precies opleveren. Immers, daar was ook niet om gevraagd. De lijst lijkt wel zo geïnterpreteerd. Omdat we ook hier weer hechten aan feiten en aan maximale transparantie daaromtrent, doen we u in deze RIB ook de cijfers van de opgeleverde én geplande projecten voor 2023 en 2024 toekomen, evenals de stappen die wij zetten om de grote woningbouwopgave op gang te houden.

2023: 508 woningen opgeleverd, prognose is ruim 700 in totaal

Zoals ook in de Voorjaarsnota van 2023 aangegeven, hebben we de ambitie om 750 woningen per jaar te realiseren. In *RIB 14 Woningbouwproductie* van 31 januari 2023 hebben we u bijgepraat over de stand van zaken op de woningmarkt. U bent hier geïnformeerd over het feit dat het landelijke beeld is dat de woningbouwproductie terugzakt en dat dit te maken heeft met externe factoren, zoals onder meer de hogere prijzen van bouwmaterialen, leveringsproblemen en de oplopende rente.

We zien inderdaad dat dit landelijke beeld de afgelopen maanden hetzelfde is gebleven. De situatie op de woningmarkt is nog steeds onzeker. Daarom zijn we zeer tevreden dat we tot nu toe 508 woningen hebben opgeleverd en dat we verwachten dat we dit jaar nog ruim 200 woningen gaan opleveren (zie bijgevoegde tabel). Dat we, tegen de landelijke trend in, deze aantallen halen, is bovenal goed nieuws voor alle woningzoekenden die we hiermee aan een woning kunnen helpen in Helmond. Voor 2024 lijkt het landelijke beeld nog minder rooskleurig te zijn. We zien dat de woningbouw nogmaals met 8-9% terugloopt. Daarmee loopt de bouw van nieuwe woningen landelijk sneller terug dan verwacht.



Omdat we het in 2023 in Helmond relatief goed gedaan hebben (in tegenstelling tot de landelijke trend) lijken we in 2024 uit te komen op circa 500 woningen. We zien aan de gegevens, zoals we ze ook aan uw raad in de beantwoording van de genoemde raadsvragen hebben verstrekt, dat de grootste oorzaak van mogelijke vertragingen zit in financiële redenen en vertragingen door het later starten/doorschuiven van bouwprojecten in verband met de grote onzekerheden. Dit sluit aan bij het beeld dat wij eerder geschetst hebben over de landelijke situatie op de woningmarkt.

Opgeleverde en geplande woningen 2023

Stand per 1-10-2023

Project	Al opgeleverd in 2023		Totaal
	Nieuwbouwwoning	Verbouw pand	
Akkers	7		7
Belastingkantoor		93	93
Brandevoort - Brand	1		1
Brandevoort - diversen	3		3
Brandevoort - Hazenwinkel	4		4
Brandevoort - Liverdonk	16		16
Brandevoort - Stepekolk	3		3
Brandevoort - Veste	13		13
Brouwhuis - diversen	20		20
Centrum/Havenpark	67		67
Centrum/Oranjekade	91		91
Helmond-West/Mierloseweg	34		34
Leonardusbuurt		13	13
Molenstraat	17		17
Steenweg omgeving		2	2
Stiphout - diversen	2		2
Stiphout-Zuid	1		1
Suytkade	82		82
Veestraat		4	4
Zuidrand de Waart	35		35
Totaal	396	112	508



Nog op te leveren in 2023

Stand per 1-10-2023

Project	Nieuwbouw	Verbouw pand	Totaal
Ameidestraat		3	3
Brandevoort - Hazenwinkel	53		53
Brandevoort - Liverdonk	1		1
Brandevoort - Veste	95		95
Brouwhuis - Heiakker	22		22
Centrum/Oranjekade	52		52
Groene Loper	9		9
Helmondsingel	1		1
Helmond-West	9	2	11
Het Hool		4	4
Kroon/Krollaan	1		1
Warande	1		1
Totaal	244	9	253

Versnellingsopgave en stimuleren nieuwbouw

We werken hard om woningbouw aan de gang te houden. We hebben simpelweg meer voordeuren nodig om de krapte te lijf te gaan. Voldoende woningbouw is voor de gehele woningmarkt en voor diverse doelgroepen noodzakelijk. Het gaat om sociale huur, maar zeker ook om andere segmenten om de doorstroming op gang te brengen. Om nieuwbouw te stimuleren pakken we het volgende op:

- We kennen een subsidiemogelijkheid (via Flankerend beleid) van maximaal € 5.000 per sociale huurwoning (onder voorwaarden) om sociale woningbouwplannen met moeizame locatiespecifieke factoren vooruit te helpen.
- We werken aan het aanpassen van de parkeernormen voor de sociale huur. Deze aanpassing moet nog door het college vastgesteld worden en sluit aan bij onderzoeken naar de parkeerbehoefte bij sociale huurwoningen.
- De aanbesteding van WoonST 2.0 (gestandaardiseerde sociale woningbouw) loopt, in april 2024 is de gunning afgerond. Helmond is de eerste gemeente met de gestapelde WoonST 1.0 woningen (aan de Torenstraat) en ook de bouw op de locatie aan het Lindberghplein vlot snel.
- Een subsidie van de provincie Noord-Brabant voor extra versnellingscapaciteit voor de woningbouw is in augustus 2023 aangevraagd en al ontvangen. Daarnaast maken we gebruik van andere regionale middelen, zoals de Flexpool.
- In oktober 2023 is voor 5 Helmondse projecten de landelijke Startbouwimpuls aangevraagd. Medio november 2023 verwachten we hierover bericht van het Rijk. De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Ook hebben we reeds eerder tweemaal van het Rijk een landelijke Woningbouwimpuls ontvangen (onder meer voor het Centrum-Noord) en middelen voor de realisatie van Houtsdonk.
- Versnelling interne procedures: de omgevingstafel is recent geëvalueerd en waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast is ingezet op een gemeentelijk woningbouwregisseur en zijn daardoor onder meer juridische documenten (contractkader opgesteld) gestandaardiseerd. Op 27 september zochten projectleiders van gemeente en corporaties elkaar op om de samenwerking nog verder te verbeteren en te komen tot woningbouwversnelling. Dit krijgt in Q4 2023 vervolg.
- In aanloop naar de nieuwe Woonvisie is een bijeenkomst georganiseerd voor alle bouwpartners (corporaties, marktpartijen, adviesbureaus, makelaars) in Helmond. Aan de hand van de vaststelling van de woonvisie in Q1 2024 zal dit een vervolg krijgen.



- Op basis van de Woonvisie willen we er ook voor zorgen dat overal, maar juist ook in wijken met nu nog weinig sociale huur, meer sociale huur wordt toegevoegd. In de eerste helft van 2024 zal voor die wijken waar nog relatief weinig sociale woningbouw is een stedenbouwkundige analyse worden opgesteld.
- De gemeente onderzoekt in het kader van de Begroting 2024 e.v. momenteel een woonfonds. We gaan de komende tijd verschillende varianten nader onderzoeken met aandacht voor juridische en financiële punten, zoals staatssteun, compensatie op termijn, cofinanciering vanuit partners, het revolverend karakter, welke woningmarktsegmenten en voorwaarden. In Q1 2024 is de inventarisatie afgerond, waarna advisering en een bestuurlijk traject volgt. Eerste helft 2024 zal dit aan u worden voorgelegd.

Vervolg

U heeft als gemeenteraad te kennen gegeven graag met het college verder te spreken over deze woningbouwaantallen en over de manieren waarop we ervoor kunnen zorgen om snelheid te maken. Dat doen we uiteraard graag. Wij stellen uw raad voor u bij te praten en uw vragen te beantwoorden tijdens de opiniecommissie van 12 december a.s. Natuurlijk komen we ook voor dit thema bij u terug bij de behandeling van de Woonvisie. Dan zal, behalve de kwantitatieve opgave, ook de kwalitatieve opgave centraal staan. Denk onder meer aan betaalbaar bouwen, de energierekening en doorstroming. We blijven ook de komende jaren graag het gesprek aangaan over dit belangrijke thema, want we hebben iedereen nodig om ook als het economische tij tegenzit, iedereen zo snel mogelijk aan een woning te kunnen helpen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris