



Informatienota raad

Stand van zaken SGE-pilot 'standaard sociale huurwoning'

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 27 oktober 2020
Registratienummer: 20bs00109

Kennisnemen van

Stand van zaken SGE-pilot 'standaard sociale huurwoning'

Inleiding

Deze informatienota is gebaseerd op een SGE-format, dat aan alle negen gemeenteraden wordt aangeboden. Daar waar specifiek voor Veldhoven informatie is toegevoegd, is deze onderstreept.

Tijdens een gezamenlijk overleg van de directeuren woningcorporaties en de wethouders Wonen binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven in januari 2019 is het idee ontstaan de mogelijkheden van het ontwikkelen van een standaard sociale huurwoning op meerdere locaties te onderzoeken. Vervolgens is een (bestuurlijke) stuurgroep en een (ambtelijke) werkgroep geformeerd met de opdracht:

"Voor de periode van 5 jaar (2019 – 2024) de gezamenlijke woningbouwopgave (nieuwbouw/vervangende nieuwbouw) van de in het SGE werkzame woningcorporaties in beeld te brengen. Op basis van deze inventarisatie de mogelijkheden van het realiseren van een gestandaardiseerd woningtype (typen) door meerdere woningcorporaties, op meerdere locaties in meerdere gemeenten te onderzoeken met als doel te komen tot reductie van de stichtingskosten, waardoor een huurprijs kan worden gerealiseerd die past bij de doelgroep van beleid (het betaalbaar houden van de sociale huurwoningvoorraad) en versnelling van het bouwproces. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan het aspect van mededinging"*.

*[concurrentievervalsing door ongeoorloofde afstemming tussen aanbieders]

Doelstelling

Het doel van de pilot is om te komen tot een versnelling van de bouw van sociale huurwoningen door middel van de realisatie van standaard sociale huurwoningen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen) én door het invoeren van een efficiëntere werkwijze met betrekking tot noodzakelijke gemeentelijke procedures (zoals de wijziging van bestemmingsplannen en de beoordeling van omgevingsvergunningen).



Kernboodschap

Achtergrond van de pilot

De redeneerlijn die de partijen heeft gebracht tot deze pilot is als volgt: Bij de realisatie van sociale huur zorgt een te hoge onrendabele top vaak voor vertraging en soms zelfs afstel van een project. Door woningen te standaardiseren, niet alleen qua ontwerp, maar ook ten aanzien van bijbehorende procedures (bouwbesluittoets), kunnen kosten en tijd worden bespaard. De standaardisatie maakt enerzijds dat er afspraken met aanbieders kunnen worden gemaakt over grotere aantallen. Dit levert schaalvoordeel op. De standaardisatie maakt ook dat gemeente en corporatie sneller komen tot overeenstemming over de randvoorwaarden van een project omdat de meeste afspraken met betrekking tot de woningen al vanuit het project zijn vastgelegd. Ook dit levert een kostenbesparing op (minder overlegmomenten, minder maatwerk t.a.v. gemeentelijke eisen, minder kosten voor vergunningstrajecten). Daarnaast levert dit tijdswinst op en ook dat betekent weer een kosten besparing. Overigens is er binnen de kaders van de pilot nog steeds de mogelijkheid om binnen bepaalde kaders te variëren in gevelbeeld en om nul-op-de-meterwoningen te realiseren.

Stand van zaken

Na een inventarisatie van de beschikbare bouwlocaties in het stedelijk gebied die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor de pilot, heeft een oriëntatie plaats gevonden op wat onder een standaard sociale huurwoning zou kunnen worden verstaan, hetgeen heeft geleid tot een programma van eisen. Uitgangspunt is zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen te realiseren. In juni 2020 zijn marktpartijen gevraagd aan de hand van het opgestelde programma van eisen voorstellen in te dienen voor beide typen van woningen. De belangstelling van aanbieders voor deze pilot was zeer groot. Uit deze voorstellen is een eerste selectie gemaakt.

Projecten

Vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van circa 200 van deze woningen per jaar in SGE-verband. Een eerste inventarisatie heeft al mogelijke locaties voor ruim 500 woningen opgeleverd voor de komende jaren. Niet alle locaties zijn nog definitief, terwijl de verwachting is dat gemeenten en corporaties in de loop van de pilot nog tot afspraken over meer locaties zullen komen.

Met de opdrachtnemer (marktpartij) zal door de woningcorporaties een raamovereenkomst worden gesloten, waarin onder andere de prijs van de basiswoning, eventuele opties en de combinatiekorting wordt vastgelegd. De gunning vindt plaats tussen de betreffende woningcorporatie en de marktpartij (uitgangspunt is één op één).

Omwille van de realisatie van deze eerste tranche worden de betrokken gemeenten gevraagd prioriteit te geven aan met name de planologische- en omgevingsvergunningsprocedure voor de genoemde projecten. Voorts wordt bezien of er gezamenlijk een Bouwbesluit toets kan worden uitgevoerd.

Indien de pilot slaagt, vindt voor het eerst in Nederland een dergelijke samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten plaats. Er mag dan gesproken worden over een unieke samenwerking.

Veldhoven

Veldhoven heeft op dit moment geen locaties beschikbaar waar al in de 1^e tranche woningen kunnen worden gebouwd binnen deze pilot. Samen met de regio én de in Veldhoven actief zijnde woningbouwcorporaties wordt wel gekeken naar enkele



locaties met het voornemen om in de 2^e tranche met enkele locaties te kunnen deelnemen.

Vervolg

De feitelijke (start) realisatie van de 1e tranche van de woningen zal medio 2021 plaats vinden en zal doorlopen tot in 2022. Daarna zal de 2^e tranche van start gaan.

Communicatie en samenspraak

Na de gunning zal wederom een persmoment plaats vinden.

Bijlagen

-