

Datum raad 17 februari 2022

Zaaknummer

Datum college 18 januari 2021

Portefeuille

Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid
R. Compagne

Onderwerp Compensatieregeling sociale woningbouw

Samenvatting

Met dit besluit gaan we een alternatief bieden aan kleine bouwplannen tot 12 woningen voor de 25% eis sociale huurwoningen. Op deze wijze kunnen we kleine plannen vlot trekken terwijl tegelijkertijd compensatie plaats vindt waardoor de bouw van de benodigde woningen in het lage prijssegmenten gerealiseerd kan blijven worden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke ontwikkeling, stedelijke vernieuwing.

Behandeling in commissie

2 februari 2022.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad wordt gevraagd te besluiten tot:

1. Het vaststellen van het de compensatieregeling sociale woningbouw, zoals opgenomen in de bijlage van dit voorstel.
2. In te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve "verevening sociale woningbouw", die gevoed wordt door ontvangen compensatiebijdragen en waaruit een bijdrage wordt onttrokken als op initiatief van de gemeente in een bouwplan extra (bovenop de al aanwezige 25% sociale huurwoningen in het plan) sociale huurwoningen worden opgenomen.

Waarom naar de raad

De raad wordt om besluitvorming gevraagd over kaders met betrekking tot wonen en voor het instellen van instrumenten en bijbehorende financiële kaders.



Aanleiding

We willen in Meierijstad in ieder bouwplan met vier of meer woningen minimaal 25% sociale huurwoningen realiseren. In de praktijk blijkt het helaas niet altijd mogelijk of wenselijk te zijn om op een locatie de gewenste 25% sociale huurwoningen te realiseren. Zo kan het technisch lastig of relatief erg duur te zijn om in een (klein) plan een tot drie sociale huurwoningen te realiseren. Ook kan het voor de differentiatie in een wijk juist goed zijn om er minder sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. We willen de mogelijkheid bieden om het college te laten besluiten dat in kleine plannen afgeweken mag worden van de eis om minstens 25% sociale huurwoningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Vlot trekken kwalitatieve programmering woningbouw

Er kunnen goede redenen zijn om in een plan af te wijken van de eis om 25% sociale huurwoningen op te nemen. Door het college een mogelijkheid te bieden om voor kleine plannen tot maximaal 12 woningen (en dus 3 sociale huurwoningen) de 25% eis los te laten kunnen plannen die nu door deze eis moeilijk uitvoerbaar zijn, toch worden ontwikkeld. Met de compensatieregeling wordt het mogelijk gemaakt om op andere locaties extra woningen te realiseren voor inwoners in de laagste inkomensgroepen. Door in de compensatie mogelijkheden te bieden voor de realisatie van extra sociale koopwoningen (als omschreven in de doelgroepenverordening, met bovengrens van €230.000) wordt tegemoet gekomen aan de dringende behoefte die we ook aan deze woningen in onze gemeente hebben. Dit argument werd ook in het rekenkamerrapport “evaluatie woningbouwbeleid Meierijstad” genoemd.

1.2 De regeling biedt verschillende compensatiemogelijkheden

In de regeling zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om een aanvraag in te dienen af te wijken van de eis om 25% sociale huurwoningen in een plan op te nemen. Het college heeft de bevoegdheid de aanvraag te honoreren of om vast te houden aan de 25% eis voor sociale huurwoningen in het bouwplan. De aanvraag dient een voorstel voor compensatie van de sociale huurwoningen te bevatten. Daarvoor zijn in de regeling drie uiteenlopende opties opgenomen, die allen erop gericht zijn om de gemeentebrede realisatie van woningen voor inwoners in de laagste inkomensgroepen wel mogelijk te blijven maken. Hiermee handelen we in de geest van de mogelijkheid die in de Omgevingswet geboden wordt voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen, waar de realisatie van sociale woningbouw buiten het plangebied in is opgenomen.

1.3 De bijdrage waarvoor gekozen kan worden ter compensatie is gebaseerd op het prijsverschil tussen sociale huurwoningen en de gemiddelde marktconforme vrije sector woning op door de gemeente uitgeefbare grond

De compensatiebijdrage uit deze rekenom is marktconform. Er wordt een minimum compensatiebedrag per woning en appartement gehanteerd van € 22.000. Bij grotere woningen in het bouwplan kan dit een stuk hoger zijn. Het effect op het rendement van de marktconforme woningen is daarentegen een stuk beperkter aangezien dit bedrag over meerdere woningen verdeeld wordt. Zie ook de twee rekenvoorbeelden in de regeling.

2.1 De gemeente houdt regie over de regeling.

De gemeente houdt met de regeling de regie over de realisatie van de sociale huurwoningen die gecompenseerd moeten worden. Indien voor betaling van een bijdrage ter compensatie wordt gekozen, dan wordt de bijdrage aan de gemeente betaald. Wij

storten dit bedrag in de bestemmingsreserve “verevening sociale woningbouw”. Uit deze reserve halen we een bijdrage om elders extra sociale huurwoningen te kunnen realiseren en dit financieel te compenseren. Dit kan alleen op initiatief van de gemeente. We zullen dus niet meer bijdragen uit de reserve doen dan er aan woningen gecompenseerd moeten worden. Er kunnen m.a.w. alleen bijdragen uit de reserve worden gehaald als en voor zover er eerst compensatiebijdragen in de reserve gestort zijn. De reserve kan dus niet negatief worden en heeft dus ook geen startkapitaal nodig.

Kanttekeningen

1.1 Compensatie door de realisatie van sociale koopwoningen gaan ten kosten van de realisatie van sociale huurwoningen.

Een van de compensatiemogelijkheden is dat er in het betreffende bouwplan 25% extra sociale koopwoningen gerealiseerd worden. Daarmee worden dus geen sociale huurwoningen elders gerealiseerd ter compensatie. We doen dit om ook een andere categorie waar grote vraag naar is en die eveneens voor de lagere inkomensdoelgroepen nodig is mogelijk te maken. Vanwege de voorwaarde dat de regeling alleen bedoeld is voor kleine bouwplannen, gaat het ook niet om grote aantallen niet gerealiseerde sociale huurwoningen.

1.2 De regeling kan een effect hebben op het rendement van de te realiseren marktconforme woningen in het bouwplan.

Indien voor de compensatie door middel van het betalen van een bijdrage wordt gekozen, dan zal deze bijdrage effect hebben op het rendement van de te realiseren marktconforme woningen in het bouwplan. Uit de twee rekenvoorbeelden in de regeling blijkt echter dat het effect op het rendement per woning relatief beperkt is. Bovendien zouden de woningen helemaal niet gerealiseerd kunnen worden als de compensatieregeling niet zou bestaan of zou realisatie van bouwplannen alleen mogelijk zijn als wel aan de 25% eis van de sociale huurwoningen zou worden voldaan.

Communicatie

Woningbouw is een van de pijlpalen van het college en de behoefte van het college is groot om diverse stappen te nemen om de woningbouw mogelijk te maken en de regie hierop te versterken. De compensatieregeling zal na vaststelling uitgebreid worden gecommuniceerd naar partijen die woningen willen realiseren in onze gemeente.

Participatie

Op verschillende momenten is met woningcorporaties, de bouwsociëteit en met dorpsraden gesproken over compensatiemogelijkheden voor sociale huurwoningen.

Duurzaamheid

De regeling heeft geen invloed op duurzaamheid.

Financiële toelichting

Voor de uitvoering van de compensatieregeling wordt een bestemmingsreserve “verevening sociale huurwoningen” geopend. De ontvangen compensatiebijdragen worden hierin gestort. Per gecompenseerde sociale huurwoning wordt uit de reserve een bijdrage verstrekt van € 22.000, plus eventueel een nader te bepalen bedrag voor extra kosten in de openbare ruimte. De gemeente neemt zelf het initiatief voor de sociale huurwoningen die extra gerealiseerd moeten worden. Aangezien er alleen een bijdrage verstrekt wordt indien extra sociale huurwoningen op

verzoek van de gemeente in een plan worden opgenomen, kan er niet meer uit de reserve worden onttrokken dan er aan bijdragen in is gestort.

Planning

Na vaststelling van het besluit "Uitvoering realisatie goedkope huur- en koopwoningen met vereveningsmogelijkheden" wordt gestart met de uitvoering. Het besluit geldt voor ieder bouwplan waar nog geen overeenkomst is gesloten.

Rechtsbescherming

Niet aan de orde.

Monitoring en evaluatie

De monitoring en evaluatie vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Bijlagen

Bijlage compensatieregeling sociale woningbouw

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022

Gelet op artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet en de woonvisie

Besluit gemeenteraad:

1. Het vaststellen van het de compensatieregeling sociale woningbouw, zoals opgenomen in de bijlage van dit voorstel.
2. In te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve “verevening sociale woningbouw”, die gevoed wordt door ontvangen compensatiebijdragen en waaruit een bijdrage wordt onttrokken als op initiatief van de gemeente in een bouwplan extra (bovenop de al aanwezige 25% sociale huurwoningen in het plan) sociale huurwoningen worden opgenomen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 februari 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij