Gemeente Heerde

cittaslow

Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2024-63

Datum: 10-09-2024
Van collegelid: Wethouder Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

Inleiding
Op 24 juni 2024 stelde u het Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028, deel A 'Kaders' vast. Het college heeft nu deel B 'Uitvoeringsagenda' vastgesteld (bijlage 1). Beide delen vormen samen het Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028.

Kernboodschap
Het Volkshuisvestingsprogramma is opgebouwd aan de hand van de drie pijlers 'een woning voor jong en oud', 'wonen met ondersteuning en zorg' en 'een stimulerende woon- en leefomgeving'. In deel A 'Kaders' is per pijler de ambitie opgenomen. In deel B 'Uitvoeringsagenda' zijn per pijler de doelen en maatregelen opgenomen die opgepakt gaan worden om de ambities uit het Volkshuisvestingsprogramma te realiseren. Daarnaast bevat de Uitvoeringsagenda een toetsingskader voor nieuwe initiatieven (hoofdstuk 3).

De voortgang van de maatregelen uit de uitvoeringsagenda en de voortgang van de woningbouwopgave, worden jaarlijks gemonitord en zonodig bijgesteld. Het college rapporteert hierover aan uw raad en praat u hier elk jaar via een themaraad over bij, zoals ook gebruikelijk is in het kader van de uitvoering van het Kaderdocument Sociaal Domein 2022-2027.

Motie Voorrang lokale woningzoekenden (2024-16)
Bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma deel A 'Kaders' heeft uw raad een motie aangenomen waarin het college de opdracht wordt gegeven:

1. In het kader van de uitvoeringsagenda een onderzoek te starten en, afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek, zo mogelijk een huisvestingsverordening te ontwikkelen waarin voorrang voor lokale woningzoekenden wordt verwerkt;
2. In deze verordening ook de zogeheten bindingscriteria (zoals lokaal gebonden, economische of maatschappelijke binding en een mogelijk vergunningenstelsel) uit te werken voor zowel huurwoningen als betaalbare koopwoningen;
3. De uitwerking hiervan als eerste prioriteit op te nemen in de uitvoeringsagenda.

Het gevraagde onderzoek en de uitwerking van de uitkomst (indien mogelijk) is onder punt 10 van de uitvoeringsagenda opgenomen. In de planning is opgenomen dat het gevraagde onderzoek en zo mogelijk het vastleggen in de Huisvestingsverordening, nog in 2024 wordt uitgevoerd. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie.

Dit sjabloon is bedoeld voor actieve informatieverstrekking aan de raad. Vragen hierover kunnen worden gesteld tijdens de rondvraag van de eerstvolgende commissievergadering, of gevraagd kan worden de memo ter bespreking te agenderen voor een eerstvolgende commissievergadering.

Toezegging Inventarisatie instrumentarium betaalbare woningbouw
Bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma deel A 'Kaders' is aan u toegezegd dat het college u aan de hand van de Inventarisatie instrumentarium betaalbare woningbouw, Companen 2021 (bijlage 2), kort de redenen zou aangeven waarom bepaalde instrumenten niet zijn opgenomen in de Uitvoeringsagenda.

In de inventarisatie zijn de instrumenten in vier categorieën onderverdeeld.

Beleids- en communicatie-instrumenten
Hieronder vallen '*woonvisie', 'afwegingskader woningbouw', 'beleidsregels sociale woningbouw'* en '*voorlichting'*. Al deze instrumenten zetten we in. Het geactualiseerde beleid is opgenomen in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma en in de Uitvoeringsagenda is een nieuw afwegingskader voor woningbouwinitiatieven opgenomen. Hierin zijn ook de percentages sociale woningbouw genoemd en de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke borging zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda (pijler 1, nr 1 en nr 2). Hieraan gerelateerd zetten we de Bijdrage sociale woningbouw (verevening) voort (pijler 1, nr 6). Voorlichting over de programmatische uitgangspunten vindt vanuit de intake-tafel plaats en is extra geborgd door inzet van de adviseur woningbouwprogramma (pijler 1, nr 4).

Publiekrechtelijke instrumenten
Als publiekrechtelijke instrumenten worden '*bestemmingsplan/omgevingsplan', 'exploitatieplan', 'doelgroepenverordening'* en '*huisvestingsverordening*' genoemd.
Borging van het woningbouwprogramma via publiekrechtelijke weg (omgevingsplan) is opgenomen in de uitvoeringsagenda (pijler 1, nr 1). De doelgroepenverordening als instrument is met de invoering van de Omgevingswet vervallen. Woningcategorieën, doelgroep en instandhoudingstermijn kunnen sinds de Omgevingswet rechtstreeks in het omgevingsplan plaats vinden (daar is dus geen doelgroepenverordening meer voor nodig).
De inzet van een exploitatieplan was altijd al mogelijk. In Heerde hanteren we het uitgangspunt dat we afspraken met ontwikkelende partijen vastleggen in een anterieure overeenkomst. Dit zetten we voort (pijler 1, nr 2). Alleen als dit niet lukt, kunnen we kiezen voor het maken van een exploitatieplan.
De Huisvestingsverordening kennen we in Heerde al als instrument om bestaande woningen toe te wijzen. We onderzoeken of we de werking van de Huisvestingsverordening kunnen uitbreiden naar de particuliere sociale huurvoorraad (pijler 1, nr 11) en met de voorrangsregeling voor woningzoekenden met een lokale binding (pijler 1, nr 10). Daarnaast zal de aanstaande verplichte urgentieregeling voor aandachtsgroepen in de toekomst opgenomen worden in de Huisvestingsverordening (pijler 2, nr 5).

De '*opkoopbescherming*' wordt in het inventarisatie genoemd onder 'toekomstige wetgeving'. Deze wetgeving is er inmiddels. We kiezen nu niet voor het invoeren van de opkoopbescherming. De beleggersmarkt (buy-to-let) is in Heerde beperkt. Bovendien heeft landelijke regelgeving het opkopen van woningen om te gaan verhuren, onaantrekkelijker gemaakt. De invoering draagt niet wezenlijk bij aan het betaalbaar en beschikbaar houden van koopwoningen voor particulieren. De proportionaliteit en effectiviteit van de regeling zijn moeilijk te onderbouwen. Dit is juridisch wel noodzakelijk om te kunnen invoeren.

Privaatrechtelijke instrumenten
Van de in de inventarisatie genoemde privaatrechtelijke instrumenten, zetten we de *'prestatieafspraken', 'anterieure overeenkomsten' en 'grondprijsbeleid'* voort. De '*zelfbewoningsplicht met kettingbeding'* hebben we opgenomen in de Uitvoeringsagenda om in te gaan zetten voor betaalbare koopwoningen (pijler 1, nr 3).

We kiezen nu niet voor het inzetten van het instrument erfpacht. Toepassing van het instrument erfpacht komt pas in beeld bij eigen grondposities, daarover beschikt de gemeente op dit moment niet/nauwelijks.

Overige instrumenten

Onder overige instrumenten worden nog de *'starterslening', 'terugkoop-/verkoopregelingen', 'alternatieve bouw- of woonvormen'* en *'woningsplitsing/-omzetting'* genoemd. De starterslening (pijler 1, nr 12) en woningsplitsing/- omzetting (pijler 1, nr 8 en 9) zetten we in. Ook op alternatieve bouw- en woonvormen zetten we in, bijvoorbeeld door te sturen op kleinere, betaalbare woningen of het realiseren van flexwoningen.
We zetten nu niet actief in op terugkoop-/verkoopregelingen. De gemeente heeft geen eigen grondposities en is voor dergelijke regelingen afhankelijk van ontwikkelende partijen. Bovendien is op landelijk niveau het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen in voorbereiding. Dit fonds wordt eind 2024 verwacht. Ontwikkelende partijen kunnen dergelijke initiatieven wel aanbieden om betaalbare woningen te realiseren. Wanneer partijen dergelijke initiatieven aanmelden, zullen we deze beoordelen vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor de koper.

Algemeen aandachtspunt bij de afwegingen

In zijn algemeenheid geldt bij het maken de afwegingen ook het volgende. De mate waarin maatregelen enerzijds bijdragen aan oplossingen en de inzet die daarvoor anderzijds vanuit de organisatie gevraagd wordt, moet steeds goed tegen elkaar afgewogen worden. Invoeren van nieuw beleid en de daarbij behorende werkzaamheden is stap 1. Echter moet ook over de uitvoering worden nagedacht. Met uitvoering wordt het complete traject bedoeld van: invoeren instrument, daadwerkelijk uitvoeren en de nazorg in de vorm van controle/handhaving. Dit betekent dat steeds moeten worden nagegaan welke capaciteitsvraag het invoeren van een instrument met zich meebrengt en dat steeds moet worden afgevraagd of 'de kosten tegen de baten opwegen'.

Bijlagen:

1. Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028, deel B 'Uitvoeringsagenda'
2. Inventarisatie instrumentarium betaalbare woningbouw (Companen, 2021)