

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18INF00120

Datum advies: 29 oktober 2018	Onderwerp: Stimulering sociale huur in Overbetuwe
Kennis nemen van: Stimuleren versnelling en realisatie sociale huur op korte termijn: opgave en maatregelen.	
Status advies: Openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum B&W-vergadering: 30 oktober 2018
Bijlagen:	

Kennis nemen van:

Stimuleren versnelling en realisatie sociale huur op korte termijn: opgave en maatregelen.

Inleiding

Op 2 oktober 2018 besprak u een [motie](#) over het stimuleren van sociale woningbouw. U refereerde tevens aan de eerder aangenomen motie ([M11](#)) waarin u ons verzoekt om inzicht in instrumenten ter stimulering van sociale woningbouw. Daarnaast gaf u aan benieuwd te zijn naar de huidige verhouding tussen vraag en aanbod.

Recent ontving u een [informatiememo](#) die de voortgang in ons huidige woningbouwprogramma beschrijft én inzicht geeft in de resterende opgave. In deze memo bouwen wij daarop voort. Specifiek voor sociale woningbouw beschrijven we nu de uitwerking van het coalitieprogramma, (sub)regionaal en lokaal beleid (Woonagenda). We informeren u over de stappen die we zetten ter stimulering van sociale woningbouw.

Wat is sociale huur? Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 710,68 euro per maand¹, bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen. De sociale huurwoningen worden doorgaans verhuurd door corporaties (zogenaamde 'toegelaten instellingen').

U leest ook dat op dit moment het aantal geprogrammeerde sociale huurwoningen steeds meer in de buurt van de behoefte komt. We verwachten dat er de komende jaren - door inzet van alle genoemde instrumenten - een substantieel aantal huurwoningen wordt toegevoegd aan de 160 woningen die al belegd zijn in lopende (prioritaire) projecten. We doen ons uiterste best om op deze toevoeging volgens behoefte te sturen en te faciliteren, maar zijn daarbij afhankelijk van andere partijen (met eigen beleid en belangen) voor de daadwerkelijke realisatie.

Vraag en aanbod: de opgave

U kent de recente uitkomsten van de jaarlijkse actualisatie van het streefprogramma en de stand van zaken in het lopende woningbouwprogramma. De opgave tot 2025 is grotendeels belegd in lopende (prioritaire) projecten. De 1.000 woningen die in deze 29 projecten worden gerealiseerd, voorzien voor het

¹ Prijspeil 2018.

overgrote deel in de kwantitatieve behoefte tot 2025. In deze lopende projecten constateren we dit jaar een versnelling in realisatie ten opzichte van de afgelopen jaren². Ook kwalitatief zijn de opgeleverde en geprogrammeerde woningen per segment grotendeels in lijn met datgene wat gewenst is (conform behoefte). Bij het segment sociale huur blijft realisatie van geprogrammeerde woningen wel achter op planning.

Actieve monitoring betekent - naast voortgang in het woningbouwprogramma (aanbod in lopende projecten) - ook een jaarlijkse actualisatie van de actuele woningbehoefte. Deze actualisatie komt tot stand op basis van veel gebruikte en algemeen geaccepteerde onderzoeken, gegevens over de huurmarkt (zoals verhuringen, mutaties, wachttijden) én het gesprek dat we daarover voeren met betrokken partijen.

Met de corporaties voerden we het gesprek op 27 augustus 2018. We constateerden gezamenlijk dat er een achterstand is ontstaan in realisatie van sociale huur en een kleine toename in behoefte aan sociale huurwoningen. Het nieuwe streefprogramma gaat daarom uit van een behoefte aan circa 300 nieuwe sociale huurwoningen tot 2025. Ruim de helft daarvan is al voorzien in lopende (prioritaire) projecten. Vanzelfsprekend blijven we u actief (jaarlijks) informeren over de voortgang die wij boeken. We onderzoeken de manier waarop we aan kunnen sluiten bij de rapportages over de voortgang van alle speerpunten uit de '[Uitvoeringsagenda 2018-2022](#)'.

Visie, ambities en beleidskader

De gemeentelijke visie is verwoord in de '[Woonagenda 2020](#)'³. De gemeente Overbetuwe streeft (in algemene zin) naar een zo goed mogelijke aansluiting van het aanbod op de vraag. Dat geldt nadrukkelijk ook voor het segment sociale huur. Wij werken daarbij samen met partijen die kunnen voorzien in de behoefte in dit segment. Een en ander is (ook als uitwerking van het '[Coalitieprogramma Overbetuwe 2018-2022](#)') een onderdeel van speerpunt 9 dat opgenomen is in de '[Uitvoeringsagenda 2018-2022](#)'. Vanzelfsprekend houden we rekening met (sub)regionale afspraken. Met Entrée is er één gezamenlijk woningtoewijzingssysteem voor huurwoningen op basis van (onderling in de regio afgestemde) huisvestingsverordeningen. De [subregionale Woonagenda](#)⁴ gaat voor de toekomst nog in op het verschil tussen de behoefte op korte termijn (oplopende wachttijden) én behoefte op lange termijn (verwacht overschot in de meeste gemeenten). Het subregionale uitvoeringsprogramma wordt momenteel uitgewerkt.

We kiezen voor een goede samenwerking met woningcorporaties om het gewenste aanbod in het segment sociale huur te creëren. Daarbij hoort dat wij (in afstemming met corporaties) ook in dit segment de woningbehoefte op korte en langere termijn voortdurend monitoren. Van belang is dat we met corporaties een aanpak volgen die op de korte termijn een antwoord is op de krapte op de sociale huurwoningmarkt, maar op de lange termijn voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op veranderende demografische ontwikkelingen, zoals afnemende huishoudensgroei en de verwachte ontspanning op de huurmarkt.

Uitvoeringsmaatregelen in prestatieafspraken

Met de Woonagenda en de overige beleidskaders zijn de doelstellingen en ambities voor sociale huur helder. Binnen deze kaders werken betrokken partijen samen aan uitvoering. Belangrijk om te beseffen is dat de concrete uitvoering zich niet enkel richt op sturing en versnelling in realisatie van nieuwbouw, maar juist ook op de bestaande voorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen. Alles met als doel om in samenhang de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlagen.

In prestatieafspraken leggen gemeente, corporatie en huurdersvereniging eeniederders bijdrage aan de lokale woonopgaven vast. Wij doen dit voor elke corporatie afzonderlijk, gezien het verschil in schaalgrootte, woningvoorraad, visie en opgave per corporatie. Corporaties⁵ doen elk jaar een bod op de

² In 2018 verwacht aantal opgeleverde (gerealiseerde) woningen: 200 à 250. Dus boven de gemiddelde opgave uit de Woonagenda van 160 à 160 woningen per jaar.

³ Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2017.

⁴ 'Wendbaar sturen, verantwoord versnellen' (zie ook de [informatiememo](#) die de raad hierover ontving).

⁵ Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren; de corporaties die actief werkzaam zijn in onze gemeente. In theorie bestaat er de mogelijkheid dat andere corporaties werkzaam in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen huurwoningen gaan realiseren of exploiteren. Echter, de praktijk leert dat dergelijke (andere) corporaties

gemeentelijke Woonagenda en geven daarmee aan wat zij bij willen dragen aan de doelstellingen en ambities. Na gesprek en onderhandeling leidt dit tot wederzijdse prestatieafspraken. Deze jaarlijkse prestatieafspraken vormen bij uitstek een instrument om in uitvoering eraan bij te dragen dat vraag en aanbod op korte termijn meer in balans raken. In de prestatieafspraken van 2018⁶ is een breed pakket van concrete maatregelen uitgewerkt. Op uw verzoek beschrijven hieronder in het kort de maatregelen gericht op beschikbaarheid.

- *Sociale grondprijs voor sociale huur.* In de '[Visie op Grondbeleid](#)' maakte u begin 2018 een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen mogelijk. Hiermee maken wij het voor woningcorporaties aantrekkelijker om sociale huurwoningen te bouwen als het bouwgrond in gemeentelijk eigendom betreft.
- *Terughoudend verkoopbeleid.* De Woonagenda beschrijft dat het belangrijk is dat corporaties hun sociale huurwoningen niet verkopen (of de verkoop sterk beperken), zolang de vraagdruk op de sociale huurwoningmarkt hoog is. Met de corporaties is daarom in prestatieafspraken vastgelegd een terughoudend verkoopbeleid te voeren en voornemens tot verkoop vooraf met gemeente af te stemmen.
- *Vivare realiseert tijdelijke woningen in Elst.* Om op korte termijn een oplossing te bieden aan de krapte op de sociale huurwoningmarkt in Elst, realiseert Vivare in Elst 20 tijdelijke sociale huurwoningen.
- *Verkennen van nieuwe concepten zoals woningsplitsing.* Woningstichting Heteren voert in 2018/2019 een pilot uit waarbij zij een hoekwoning splitst in drie kleinere appartementen. De resultaten van deze pilot worden met de andere corporaties én de raads werkgroep wonen gedeeld.
- *Continueren starterslening.* Gemeente biedt de starterslening aan om starters op de woningmarkt te helpen bij de financiering van hun eerste koopwoning. De ervaring leert ons de afgelopen jaren dat ongeveer de helft van de aanvragers van een starterslening een sociale huurwoning achterlaat. De starterslening blijkt een goed instrument om doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt te bevorderen.
- *Informatieavond over doorstroming.* Als uitvoering van een alliantie uit de Woonagenda stimuleren we doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt. Daarom worden mensen geïnformeerd over hun (financiële) mogelijkheden. Een informatieavond in Herveld die we in mei 2018 samen met de corporatie organiseerden werd zeer druk bezocht. In samenwerking met de Rabobank en corporaties werd er nog een bijeenkomst ingepland die vanwege te weinig aanmeldingen helaas geen niet door is gegaan.
- *Extra inzet op gezamenlijke monitoring van vraag en aanbod.* Zowel gemeente als corporaties onderkennen de vraagdruk op korte termijn in de huidige sociale huurmarkt. Het is van belang om met elkaar te delen welke ontwikkelingen we zien op het gebied van vraag en aanbod. Aan de hand daarvan kunnen we een juiste en flexibele aanpak afstemmen. Misschien vaak vanzelfsprekend, maar wel heel belangrijk. Daarom gaan de prestatieafspraken ook in op de wijze waarop we met elkaar samenwerken, hoe we elkaar op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen én we informatie delen die van belang is om vraag en aanbod te monitoren.

Woningbouwprioritering

Sinds 2017 heeft Overbetuwe een nieuwe manier van sturen en programmeren van woningbouw. Met de systematiek van prioritering sturen we op realisatie en kiezen op basis van kwaliteit. De overprogrammering is opgelost, er is weer ruimte voor nieuwe projecten in de toekomst én 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' is verleden tijd.

Na diverse informatiememo's en een technische uitlegssessie (op 25 juni 2018) bent u op de hoogte van de wijze waarop deze systematiek bijdraagt aan versnelling en realisatie van sociale huur. Binnen deze systematiek zijn er (in nieuwe prioritaire projecten) al ongeveer 160 sociale huurwoningen aan het programma toegevoegd die de komende jaren gerealiseerd worden.

De systematiek draagt er tevens aan bij dat ook in komende (nieuwe) initiatieven extra sociale huurwoningen voorzien worden. Immers, het streefprogramma biedt vooral nog ruimte voor toevoeging in het segment sociale huur. Dit betekent dat nieuwe initiatieven met een substantieel aantal sociale

geen interesse hebben. Corporaties blijken bewust te kiezen voor een afgebakend kerngebied. Dat geldt tevens voor de meeste niet-toegelaten instellingen (zoals particuliere beleggers).

⁶ U ontving deze op 5 december 2017 met bijbehorende toelichting in een [raadsinformatiememo](#).

huurwoningen goed scoren op het onderdeel 'bijdrage streefprogramma' en daarmee grote kans hebben op een prioritaire status.

Daarnaast biedt het afwegingskader ruimte voor bestuurlijk en maatschappelijk gewenste kwaliteiten in de vorm van een bonuscategorie. Dit betekent dat initiatieven die voorzien in sociale huur worden beloond met drie bonuspunten.

Tevens voorziet de systematiek met de 'stimuleringsmaatregel sociale huur' erin dat er nog een extra stimulans wordt gegeven voor realisatie van extra sociale huurwoningen op de korte termijn. We bieden corporaties een extra stimulans voor realisatie van initiatieven binnen 1 of 2 jaar. Concreet betekent dit dat we initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uitzonderen van deelname aan prioriteringsrondes. De corporaties geven aan dat ze 'plannen op de plank' hebben liggen en wij willen ze zoveel mogelijk faciliteren op snel te kunnen realiseren. Zo stellen we de corporaties in staat om de druk op de sociale huurmarkt op korte termijn te verminderen door nieuwbouw of transformatie. De stimuleringsmaatregel geldt voor initiatieven van toegelaten instellingen (corporaties) werkzaam in deze woningmarktregio. Het initiatief moet bestaan uit sociale huur, voldoen aan actueel gemeentelijk beleid, een inbreidingslocatie betreffen én gesitueerd zijn op eigen grond van woningcorporaties.

Op basis van bovenstaande verwachten wij dat op korte termijn een belangrijk deel van de resterende opgave gevuld wordt doordat nieuwe initiatieven voorzien in een substantieel aantal extra sociale huurwoningen. Daarnaast werken we natuurlijk door aan realisatie van 160 sociale huurwoningen in lopende (prioritaire) projecten.

Actieve monitoring van inzet maatregelen

Zoals gezegd monitoren we actief alle ontwikkelingen. Mocht in de toekomst sprake zijn van gewijzigde omstandigheden dan kan het op dat moment aanleiding zijn voor nieuwe prestatieafspraken of optimalisatie van de prioriteringssysteem. Vanzelfsprekend hoort hierbij ook het continue afwegen van inzet van de juiste middelen; maatregelen die in uitvoering effectief en efficiënt bijdragen aan de beleidsdoelen.

Verkenning extra maatregelen

Daarmee ligt de focus en inzet nu vooral op versnelde realisatie. Hiervoor zetten we een breed palet aan maatregelen in. Met als meest recente maatregel dus de 'stimuleringsregeling sociale huur' voor extra realisatie op (zeer) korte termijn. Uw suggestie voor een vast quotum sociale huur in nieuwe bestemmingsplannen draagt daaraan weinig bij. Naast het in overeenkomsten óók opnemen van kaders over (geprogrammeerde) prijssegmenten in bestemmingsplannen geeft immers geen extra garantie voor realisatie door een corporatie. Een minimaal percentage sociale huur in bestemmingsplannen opnemen kan ook belemmerend werken, doordat het geen rekening houdt met de verschillen tussen locaties en de variëteit in opgave per corporatie en deelgebied.

Uiteraard verkennen we wel bij nieuwe initiatieven altijd eerst met corporaties de mogelijkheid en wenselijkheid tot realisatie van sociale huur. Dit is een vast agendapunt in ons regelmatige ambtelijke en bestuurlijke overleg⁷. Indien een corporatie aangeeft te willen participeren in een initiatief met sociale huur, willen we dit zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk vastleggen. Dat betekent dat we in samenspraak met de corporatie per initiatief het gewenste aandeel sociale huur bepalen en vastleggen in plaats van via een standaard quotum voor alle initiatieven. Dat kan dus op projectniveau betekenen dat we afspraken over percentages sociale huur in afstemming met de corporatie en ontwikkelende partij ook publiekrechtelijk vastleggen (in het bestemmingsplan). Maar daarover maken we vervolgens met de corporatie dan concrete afspraken over realisatie (bijvoorbeeld via prestatieafspraken).

Tenslotte

We vertrouwen erop u met deze informatiememo nog meer inzicht en helderheid hebben gegeven over de maatregelen die we inzetten ter uitvoering van ons woonbeleid en met oog voor actuele ontwikkelingen in vraag en aanbod op de (huur)woningmarkt. Hiermee geven we invulling aan een sturende én faciliterende

⁷ Zie ook onze beantwoording uit februari 2018 van een schriftelijke raadvraag.

rol als gemeente. Een rol die past bij onze verantwoordelijkheid voor huisvestingsbeleid, maar waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van andere partijen (in dit geval corporaties) voor het daadwerkelijk realiseren, verhuren en onderhouden van de sociale huurvoorraad. Wij willen hen in de samenwerking zo veel mogelijk faciliteren.

Mocht u nieuwsgierig zijn naar het beleid van de corporaties als vertaling van genoemde doelstellingen en ambities of meer inzicht willen hebben in de balans tussen vraag en aanbod op de huurmarkt op korte en lange termijn, dan doen wij u de suggestie dat u dit overleg met de corporaties via de raadswerkgroep wonen organiseert. Vivare, Woningstichting Heteren en Woonstichting Valburg gaan graag met u in gesprek.

Behandelend adviseur voor technische vragen: E.J.C. Goossen, tel.: 14 0481, email:
e.goossen@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk