COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Anja Nijhuis

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
102634

Portefeuillehouder:
Nermina Kundić

Datum:
14 september 2021

Onderwerp:
Uitwerking instrumenten Masterplan Wonen Soest

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Juridische Zaken
Overige:
afdeling ruimte

Advies
De raad voor te stellen:
1. De Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021 vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
   a. het voorstel de aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen vast te stellen op € 250.000, zowel voor Soest als Soesterberg;
   b. het voorstel de inkomensgrens voor sociale koop en middenhuur te maximeren op € 57.000 (prijspeil 2021).
   c. het voorstel te bepalen dat sociale huurwoningen en middenhuurwoningen ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep;
   d. het voorstel te bepalen dat sociale koopwoningen ten minste 1o jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep;
2. Vooralsnog af te zien van de instelling van een compensatiefonds, in afwachting van de bevindingen uit de geplande evaluatie van het masterplan Wonen (2022).

Aanleiding
In het Masterplan Wonen Soest (raad 19 mei 2020) worden een vijftal instrumenten benoemd die ingezet kunnen worden voor het realiseren van de betaalbare opgave uit het Masterplan Wonen Soest. Drie instrumenten worden reeds gebruikt. Dit betreft de Huisvestingsverordening, de prioritering van eigen locaties en het vastleggen van de woningdifferentiatie in anterieure overeenkomsten. De uitwerking van de twee andere instrumenten heeft meer tijd gevraagd en wordt in dit voorstel besproken. Dit betreft de doelgroepenverordening en een compensatiefonds. In een doelgroepenverordening wordt de betaalbare opgave (differentiatie), de doelgroepen en de instandhouding van nieuwbouw geregeld. Met een compensatiefonds betaald een plan met te weinig betaalbare woningen ene bijdrage en ontvangt een plan met meer betaalbare woningen dan de opgave een bijdrage.

Het afgelopen jaar zijn deze twee instrumenten voorbereid en heeft participatie plaatsgevonden met belanghebbende partijen, zoals ontwikkelaars, corporaties en huurdersorganisaties. Ook is gekeken naar regelgeving van gemeenten in de regio. Gelet op reacties uit het participatietraject op de instrumenten is bekeken of er ook andere mogelijkheden zijn om de betaalbare opgave te realiseren, dan de combinatie van doelgroepenverordening en compensatiefonds. Daartoe is de mogelijkheid voor een bouwpact, een samenwerking tussen meerdere partijen over meerdere locaties, onderzocht en besproken.

Naast de uitwerking van de instrumenten uit het Masterplan Wonen Soest zijn de woningbouwontwikkelingen/plannen (uiteraard) gewoon doorgelopen. De stand van zaken en onze analyse van het woningbouwprogramma treft u aan in bijlage 1.

Beoogd resultaat
Vaststellen van instrument(en) waarmee de betaalbare woningbouwopgave van Soest gerealiseerd kan worden.

Argumenten
1.1 *Met de doelgroepenverordening wordt het woonbeleid juridisch verankerd*.
De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen bestemmingsplan (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente. Hiermee wordt juridisch verankerd dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen bij de doelgroep terecht komen. Tevens wordt geregeld dat woningen gedurende een aantal jaren in het betreffende segment verhuurd/verkocht kunnen blijven. Zeker gelet op de huidige woningmarkt is dat een pre, een noodzaak.

1.2 *Met de doelgroepenverordening worden de prijsgrenzen voor de kern Soest en de kern Soesterberg gelijk getrokken.*
Op dit moment is er nog sprake van ongelijkheid binnen de gemeenten als het gaat om de prijsgrenzen van de betaalbare opgave. De prijsgrenzen voor Soesterberg zijn al oud, bijgewerkt in 2016. Uit het woningbehoefteonderzoek 2019 blijkt dat op basis van de inkomens van de inwoners in onze gemeente de koopgrens naar € 250.000 en de huurgrens naar € 1.000 kan. Daarmee blijven de bedoelde woningen bereikbaar voor de doelgroep en geeft het ontwikkelaars iets meer financiële armslag om goede woningen te realiseren in een woonomgeving die voldoet aan alle andere ambities voor woningbouwlocaties.

1.3 *De woningvoorraad in Soesterberg is een andere dan in Soest, waardoor de betaalbare opgave verschillend kan blijven.*
De bestaande woningvoorraad in de beide kernen is verschillend. In Soesterberg staan relatief meer sociale (huur)woningen dan in Soest, waardoor het voor Soesterberg niet nodig is om een betaalbare opgave van 50% te realiseren. Dit in tegenstelling tot Soest, waar de behoefte aan betaalbare woningen in relatie tot de woningvoorraad veel groter is. In de doelgroepenverordening is daarom voor Soest een opgave van 50% met de bekende onderverdeling opgenomen, conform het Masterplan Wonen Soest. Voor Soesterberg de 20%, zonder onderverdeling, conform de geldende volkshuisvestelijke norm.

2.1 *De huidige instrumenten, samen met de doelgroepenverordening, zijn voldoende voor de realisatie van de bouwopgave uit het Masterplan Wonen Soest.*
Zoals in de inleiding is aangegeven worden op dit moment al verschillende instrumenten ingezet om de betaalbare opgave gerealiseerd te krijgen. Samen met de doelgroepenverordeningen lijkt de gemeente voldoende instrumenten in handen te hebben. Een compensatiefonds lijkt (blijkt uit de participatie) geen extra stimulans te zijn om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Eerder het tegenover gestelde. Mogelijke kleine locaties zullen eerder nog duurdere woningen opleveren, waarmee de compensatiebijdrage betaald kan worden, dan dat er meer betaalbare woningen gerealiseerd gaan worden. Ook voor de corporaties lijkt een extra bijdrage uit een compensatiefonds niet te leiden tot andere keuzes of meer bouwmogelijkheden. Vooralsnog lijkt het dan ook niet zinvol het instrument compensatiefonds verder uit te werken en in te voeren.

Kanttekeningen
1.1 *De Soester prijsgrens voor sociale koop is hoger dan de huidige grens in de Bro, maar lager dan in de ontwerp-Omgevingswet.*
De Bro stelt de prijsgrens voor sociale koop op € 200.000. Dat is lager dan de prijsgrens die voor Soest en Soesterberg gewenst is, namelijk € 250.000. In de ontwerp-Omgevingswet is de grens reeds opgetrokken naar maximaal de NHG-grens. Deze ligt echter veel hoger, op dit moment op € 325.000. Dit is veel hoger dan bereikbaar voor de doelgroep waarvoor de gemeente Soest, op basis van het woningbehoefteonderzoek en het Masterplan Wonen Soest, betaalbare koopwoningen zou willen realiseren. De wetgever geeft gemeenten reeds de mogelijkheid de huidige grens uit de Bro te verhogen. Hiervoor kan een aanvraag gedaan worden bij het ministerie op basis van de Crisis- en Herstelwet. Vooruitlopend op

besluitvorming door de raad is een dergelijke aanvraag reeds in gang gezet.

1.2 *Naast de woonambities spelen ook ambities vanuit andere werkvelden, zoals mobiliteit, duurzaamheid, natuur en klimaatadaptatie een rol bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties.*
Niet alleen de ambitie voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen spelen een rol bij het daadwerkelijk realiseren van een woningbouwlocatie. Ook ambities uit andere werkvelden drukken op de financiële haalbaarheid van een locatie. Hierdoor is het in sommige gevallen nodig om keuzes te maken die op een of meerdere van die ambities van invloed zijn.

1.3 *De inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft geen gevolgen voor de doelgroepenverordening.*
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (nu voorzien in juli 2022) wordt de systematiek van aanwijzing doelgroepen en instandhouding daarvan voortgezet. Wel wordt de mogelijkheid geboden dit op te nemen in het omgevingsplan. Daarbij bestaat ook de mogelijkheid om in het omgevingsplan te verwijzen naar een beleidsregel/verordening. Hiermee kan ook in 2022 de doelgroepenverordening op vrij eenvoudige wijze doorwerken na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Aan het vaststellen van de Doelgroepenverordening Soest 2021 zijn geen kosten verbonden.

Baten
Er zijn geen financiële baten.

Dekking
n.v.t.

Aanpak/evaluatie
Na vaststelling door de raad zal de doelgroepenverordening gepubliceerd worden. Daarna treedt deze in werking en zal deze als basis dienen voor de uitwerking van woningbouwontwikkelingen. Met de betreffende bestemmingsplannen wordt de doelgroepenverordening van toepassing verklaard.

Bij de vaststelling van het Masterplan Wonen Soest is afgesproken deze te evalueren in 2022. Bij die evaluatie worden ook de inzet van genoemde instrumenten meegenomen.

Participatie
De uitwerking van de doelgroepenverordening is meerdere keren besproken/voorgelegd aan onze vier corporaties, 5 ontwikkelaars en intern aan de projectleiders, de grondzakenjuristen en de planeconomen.
Ook het compensatiefonds, waarvoor RHO de uitwerking heeft uitgevoerd, is met hen besproken.
N.a.v. de participatie is onderzocht of een bouwpact een optie zou zijn voor Soest om de betaalbare opgave te kunnen realiseren zonder ingewikkelde regelgeving. Dat lijkt geen mogelijkheid te zijn. Teveel verschillende belangen en uitgangspunten bij locaties, veel kleinere plannen, en naast de gemeente eigenlijk maar 1 ontwikkelaar met een grote locatie.
Reden om af te zien, vooralsnog, van zowel de bouwpact-gedachte als een compensatiefonds. Zoals in de inleiding aangegeven lijkt alleen een doelgroepenverordening voldoende. Naast het woonbeleid in het algemeen.

Communicatie
De organisaties betrokken bij de participatie over zowel de doelgroepenverordening als een compensatiefonds zullen geïnformeerd worden over zowel het besluit van het college als het besluit van de raad.
Na vaststelling van de doelgroepenverordening door de raad zal deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

Bijlagen
Bijlage 1 - RV en CV - instrumenten masterplan wonen Soest - 12 juli 2021.pdf (original), Collegevoorstel uitwerking instrumenten masterplan wonen.pdf (original), Doelgroepenverordening Soest 2021 - versie 7.2 def.pdf (original), Raadsvoorstel uitwerking instrumenten masterplan wonen.pdf (original)