RUIMTELIJKE ONTWIKKELING & GRONDBEDRIJF

EVALUATIE EN HERIJKING VERORDENING WOONFONDS NIEUWKOOP 2022



nieuwkoop

nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3

2 samenvatting 4

3 analyse 5

3.1 Ontwikkelingen van beleid op de woningmarkt 5

3.1.1 Nationale prestatieafspraken en programma woningbouw 5

3.1.2 omgevingsvisie provincie zuid-holland 5

3.1.3 Regionale woondeal Holland Rijnland 5

3.1.4 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023 5

3.1.5 Collegeprogramma 2022-2026 5

3.1.6 Strategische koers 2024 – 20240 gemeente Nieuwkoop 6

3.1.7 Addendum woonvisie gemeente nieuwkoop en woonzorgvisie 6

3.1.8 afwegingskader particuliere ontwikkelingen 6

3.1.9 omliggende gemeenten 6

3.2 Het woonfonds 6

3.2.1 Stortingen en bijdragen en casussen uit de praktijk 6

3.2.2 Doel van het Woonfonds 7

3.2.3 berekeningen afdracht en bijdragen 8

3.2.4 Woonfonds en de woningcorporaties 8

3.2.5 algemene opmerkingen woonfonds 8

4 conclusie en aanpassingen 9

4.1 conclusie 9

4.2 Voorstel tot aanpassingen 9

1 INLEIDING

Voor u ligt de evaluatie van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022. Op 24 februari 2022 heeft de raad de geactualiseerde Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 vastgesteld. In 2011 is het Woonfonds voor het eerst vastgesteld door de raad. Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage, om sociale woningbouw te stimuleren. In de afgelopen jaren is het Woonfonds meerdere malen geactualiseerd. In de raadsvergadering van 4 april 2024 is het rekenkamerrapport 'Nieuwbouw in Nieuwkoop' vastgesteld. In dit rekenkamerrapport is de volgende aanbeveling naar voren gekomen: 'herijk de inzet van het Woonfonds zodat het weer bijdraagt aan de woningbouwdoelstellingen.' Het college heeft toegezegd om het Woonfonds te herijken, maar geen uitvoerig onderzoek ter evaluatie uit te voeren. Om toch te bekijken of het Woonfonds het doel behaalt, is besloten om een korte evaluatie en herijking uit te voeren. Voor deze evaluatie is bekeken in hoeverre de doelen van het Woonfonds bereikt worden. Ook is gesproken met belanghebbenden en zijn casussen uit de praktijk meegenomen in de evaluatie. In deze evaluatie komen een aantal voorstellen tot aanpassingen naar voren die later verder worden uitgewerkt.

2 SAMENVATTING

Sinds de actualisatie van de Verordening Woonfonds in 2020 en 2022 is er op het gebied van volkshuisvestelijk beleid veel veranderd. Er zijn regionale afspraken gemaakt om 30% sociale huur en 35% betaalbare woningen toe te voegen in het woningbouwprogramma. Door het ingaan van de Omgevingswet zijn definities en verwijzingen in de verordening verouderd. De prijsgrenzen in de verordening zijn ook toe aan een actualisatie. In het rekenkamerrapport “Nieuwbouw in Nieuwkoop” is de aanbeveling naar voren gekomen om het Woonfonds te herijken. In het addendum op de woonvisie 2024 – 2025 is aangegeven dat we de middelen uit het Woonfonds effectiever inzetten. Om deze doelstelling te halen is een actualisatie van het Woonfonds nodig. Uit de evaluatie is gebleken dat er wel geld in het Woonfonds wordt gestort, maar er zelden bijdragen uit het Woonfonds uitgekeerd worden. Om ervoor te zorgen dat er zowel geld in het Woonfonds gestort wordt als dat er bijdragen uitgekeerd worden, dienen de berekening voor de bijdragen en stortingen gewijzigd te worden. Om aan de woningbouwdoelstellingen zoals hiervoor genoemd te voldoen dienen de percentages in het Woonfonds gewijzigd te worden.

3 ANALYSE

3.1 ONTWIKKELINGEN VAN BELEID OP DE WONINGMARKT

3.1.1 NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN EN PROGRAMMA WONINGBOUW

Op 30 juni 2022 zijn de nationale prestatieafspraken getekend door het Rijk, de VNG, Woonbond en Aedes. Hierin is afgesproken dat gemeenten toewerken naar een evenredige verdeling van de sociale huurvoorraad waarbij toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad het streven is. Tevens is in het landelijk programma woningbouw berekend dat we in Nederland tot en met 2030 981.000 woningen moeten bijbouwen.

3.1.2 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De provincie Zuid-Holland heeft een forse woningbouwopgave. In de Samenwerkingsafspraken Woningbouw is afgesproken dat in de periode 2022 t/m 2030 in de provincie Zuid-Holland bruto 235.460 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De provincie heeft in haar omgevingsvisie opgenomen dat zij stuurt op de volgende doelstellingen:

- Minimaal 2/3^{e} betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- Waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties (sociale huur en middenhuur), dus minimaal 1/3^{e} in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- Streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

3.1.3 REGIONALE WOONDEAL HOLLAND RIJNLAND

Op 7 maart 2023 is de Regionale Realisatieagenda Wonen – regio Holland Rijnland, ook wel de woondeal, getekend door het college van GS van de Provincie Zuid-Holland, gemeenten, woningcorporaties, minister van VRO en Holland Rijnland Wonen. In de woondeal is afgesproken dat gemeenten vanaf 2025 minimaal 2/3e betaalbare woningen in hun woningbouwprogrammering opnemen. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop met een maximale v.o.n. prijs van € 390.000,- (prijspeil 2024).

3.1.4 REGIONALE WOONAGENDA HOLLAND RIJNLAND 2023

In juni 2023 is de regionale woonagenda Holland Rijnland vastgesteld door het algemeen bestuur van Holland Rijnland. In de woonagenda hebben gemeenten afspraken met elkaar gemaakt om de woningbouw zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de behoefte en om de woningbouw te versnellen. Afspraken die hierin o.a. zijn opgenomen zijn:

- Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
- Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategorieën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald.

3.1.5 COLLEGEPROGRAMMA 2022-2026

In het collegeprogramma 2022-2026 is afgesproken dat bij het bouwen de nadruk ligt op goedkope en middeldure (huur)woningen (hierna: middenhuur). We houden vast aan minimaal 45% sociale

woningbouw waaronder goedkope koop, middenhuur en sociale huur vallen. Dit beleid kan wijzigen door Rijksbeleid met betrekking tot extra opgaven.

3.1.6 STRATEGISCHE KOERS 2024 – 20240 GEMEENTE NIEUWKOOP

Op 6 juni 2024 is de strategische koers woningbouw 2024 – 2040 vastgesteld door de raad. In de strategische koers trekken we de lijn door van het integraal woningbouwprogramma 2020 waarin is afgesproken dat we bouwen voor doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Er is meer focus gekomen op betaalbaar bouwen en bouwen voor doorstroming.

3.1.7 ADDENDUM WOONVISIE GEMEENTE NIEUWKOOP EN WOONZORGVISIE

Onze gemeente kent een lopende woonvisie van 2016 – 2025. Door alle ontwikkelingen op de woningmarkt is door de raad op 25 april 2024 een addendum op de woonvisie vastgesteld met een looptijd t/m 2025. In het addendum op de woonvisie wordt beschreven dat we een sociale huurvoorraad hebben van ongeveer 19% op de gehele voorraad. De afspraak om toe te groeien naar 30% sociale huur in de voorraad zoals deze in de nationale prestatieafspraken benoemd is, is voor onze gemeente voorlopig niet haalbaar. Met minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen vanaf 2025 groeit de sociale huurvoorraad langzaam. Als gemeente blijven we inzetten op bevordering van goedkope koop en betaalbare koop. Afgesproken is dat we de middelen vanuit het Woonfonds effectiever inzetten om woningen financieel bereikbaar te maken voor doelgroepen. Tevens nemen we in onze woonvisie de regionale afspraken over waarin wordt aangegeven dat we 30% sociale huur bouwen en 35% betaalbaar, waaronder middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop vallen. In die 35% betaalbaar maken we als gemeente onderscheid tussen goedkope koop en betaalbare koop (€ 390.000 prijspeil 2024).

3.1.8 AFWEGINGSKADER PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN

Op het moment van schrijven van deze evaluatie is het afwegingskader voor particuliere woningbouwinitiatieven in afronding. Het afwegingskader is nog niet vastgesteld maar heeft wel ter inzage gelegen voor inwoners. In dit afwegingskader zijn we voornemens om ook bij particuliere woningbouwinitiatieven te sturen op 65% betaalbare woningbouw. Hieronder vallen de categorieën sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koop en dit afwegingskader geldt bij projecten vanaf vier woningen.

3.1.9 OMLIGGENDE GEMEENTEN

Sturing huidig woningbouwprogramma Alphen:

- 30% sociale huur
- 20% middenhuur/goedkope koop
- 15% betaalbare koop

Kaag en Braassem:

- 30% sociale huur
- 40% betaalbaar (goedkope koop, middenhuur en betaalbare categorie)

3.2 HET WOONFONDS

3.2.1 STORTINGEN EN BIJDRAGEN EN CASUSSEN UIT DE PRAKTIJK

In de afgelopen jaren zijn een aantal stortingen in het Woonfonds gedaan en er is één bijdrage uit het Woonfonds uitgekeerd:

Jaar	Bedrag	Totaal Woonfonds
2011	€ 16.500,- (1 storting)	€ 16.500,-

2012	€ 16.500,- (1 storting)	€ 33.000,-
2013	€ 105.084,- (4 stortingen)	€ 138.084,-
2014	€ 194.226,- (4 stortingen)	€ 332.310,-
2015	n.v.t.	
2016	€ 45.655,- (1 storting)	€ 377.965,-
2017	€ 174.405,- (1 bijdrage)	€ 203.650,-
2017	€ 20.742,- (1 storting)	€ 224.302,-
2018	€ 632.234,- (4 stortingen)	€ 856.536,-
2019	€ 106.804,- (1 storting)	€ 963.340,-
2020	€ 335.180,- (2 stortingen)	€ 1.298.520,-
2021	n.v.t.	€ 1.298.520,-
2022	n.v.t.	€ 1.298.520,-
2023	€ 306.000,- (3 stortingen)	€ 1.604.520,-
2024	€ 58.500 (1 storting)	€ 1.662.987

Momenteel staat voor één project een bedrag gereserveerd van € 80.000,- uit het Woonfonds. Dit bedrag wordt uitgekeerd zodra het project opgeleverd is en de onrendabele top is aangetoond door de ontwikkelaar.

Of het Woonfonds wel of niet zijn doel bereikt hangt niet alleen af van de stortingen en de bijdragen die gedaan zijn. De aanwezigheid van het Woonfonds is in sommige projecten een stimulans om betaalbaar te bouwen. Zo is er in 2022/2023 een project opgeleverd waarbij de ontwikkelaar in eerste instantie alleen appartementen in het dure segment wilde bouwen. Door aanwezigheid van het Woonfonds zijn uiteindelijk drie van de negen appartementen in het sociale segment gebouwd. Er is hierbij dus geen storting in het Woonfonds gedaan of een beroep op een bijdrage, maar het Woonfonds heeft wel bijgedragen aan het doel de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen door middel van betaalbare woningbouw.

Op 9 juni 2022 is een anterieure overeenkomst getekend met een ontwikkelaar waarbij afgesproken is om zes goedkope koopwoningen, zes betaalbare koopwoningen en drie middeldure koopwoningen te realiseren. Op basis van het huidige Woonfonds betekent dit dat er geen afdracht mogelijk is en ontwikkelaar de eisen van betaalbaar bouwen moet volgen. Afkopen kan namelijk alleen maar bij projecten t/m 11 woningen, projecten vanaf 11 woningen moeten aan de betaalbaarheidseisen die de gemeente stelt voldoen. Dat betekent op basis van het huidige Woonfonds dat aan 35% sociale woningbouw voldaan dient te worden. Of dit huur of koop is kan de ontwikkelaar zelf kiezen. In dit project is gekozen om 15 koopwoningen te bouwen. In het huidige Woonfonds zijn ontwikkelende partijen niet verplicht om een percentage sociale huur te moeten bouwen.

3.2.2 DOEL VAN HET WOONFONDS

Het doel van het huidige woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage (30% sociale woningbouw op het moment van invoering van het Woonfonds), om de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te stimuleren. Onder sociale woningbouw vallen momenteel de categorieën sociale huurwoning en goedkope koopwoning.

Bij de actualisatie van het Woonfonds in 2020 is in het raadsvoorstel (2020-110) het volgende opgeschreven: "*Daarnaast functioneert het Woonfonds niet zoals het bedoeld is. De bedoeling is dat er zowel geld binnenkomt vanuit winstgevende projecten met een tekort aan sociale woningbouw en dat er*

zowel geld uit gaat naar verlieslijdende projecten met een surplus aan sociale woningbouw. Momenteel gebeurt echter alleen het eerste, waardoor het geld in het Woonfonds dus oploopt maar er niet de gewenste sociale woningbouw van de grond komt." Sinds de actualisatie van het Woonfonds in 2020 zijn er in 2023 3 stortingen in het Woonfonds gedaan en er is één bijdrage gereserveerd. Hieruit constateren we dat, ondanks de actualisatie van het Woonfonds in 2020, het doel om ook meer bijdragen te verlenen, niet behaald is.

3.2.3 BEREKENINGEN AFDRACHT EN BIJDRAGEN

Bij de actualisatie van het Woonfonds in 2022 is de formule voor het berekenen van stortingen en bijdragen uit het woonfonds aangepast. De huidige formule voor stortingen luidt: tekort sociale woningbouw * (grondwaarde aandeel niet-sociaal – grondwaarde sociale woningbouw). Uit de praktijk is gebleken dat deze formule niet het gewenste effect heeft. Het doel om ook bijdragen uit het Woonfonds uit te keren is de afgelopen jaren niet gehaald. Ook is de wens uitgesproken vanuit de praktijk om de berekening inzichtelijker te maken voor ontwikkelaars.

3.2.4 WOONFONDS EN DE WONINGCORPORATIES

In 2017 is één keer een bijdrage uit het Woonfonds uitgekeerd voor het project Aar en Amstel door Woningstichting Nieuwkoop. De woningcorporaties zijn aan zet om sociale huurwoningen te bouwen. Het Woonfonds is alleen van toepassing op gronden die niet van de gemeente verworven zijn. Wanneer woningcorporaties aanspraak willen maken op het Woonfonds kan dit alleen bij projecten op hun eigen gronden. Bij de actualisatie van het Woonfonds in 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een bijdrage uit het Woonfonds te maximaliseren op de onrendabele top, omdat zij niet wilde dat woningcorporaties bij projecten met 100% sociale huur een bedrag per woning kon ontvangen zonder dat daar een limiet op zat. Daarom is toen besloten om bij alle projecten die onder het Woonfonds vallen het bedrag te maximaliseren op de hoogte van de onrendabele top die door het college is vastgesteld. Wel is besloten om woningcorporaties niet uit te sluiten van bijdrage, omdat het doel van het Woonfonds is om sociale woningbouw te stimuleren.

In de regionale woondeals van 2022 is afgesproken dat woningcorporaties landelijk ook aan zet zijn om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot 2030. In de regio is dit vertaald naar 430 middenhuurwoningen die gebouwd dienen te worden door woningcorporaties.

3.2.5 ALGEMENE OPMERKINGEN WOONFONDS

Intern is gesproken met belanghebbenden die in de uitvoering te maken hebben met het Woonfonds. Hieruit zijn een aantal punten naar voren gekomen:

- Het Woonfonds leest niet altijd even makkelijk;
- Er mist inzicht voor particulieren en ontwikkelaars, met name rondom de formule hoe een bijdrage en storting berekend wordt;
- In de uitvoering ontstaat discussie over de grootte van een project, vooral wanneer bijvoorbeeld een bestaande woning wordt vervangen door meerdere woningen. De vraag is op dat moment welke woningen er meegeteld worden om aan het percentage van het Woonfonds te voldoen.
- Werking van het Woonfonds moeten we goed blijven monitoren

4 CONCLUSIE EN AANPASSINGEN

4.1 CONCLUSIE

Sinds de actualisatie van het Woonfonds in 2022 is er op het gebied van wonen veel veranderd. Er zijn op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau nieuwe doelstellingen gemaakt. Dit betekent dat gemeenten hun beleid hierop dienen aan te passen. Zo zijn er regionale afspraken gemaakt om minimaal 30% sociale huur en 35% betaalbare woningen op te nemen in het nieuwbouwprogramma per gemeente. Deze ambitie heeft de gemeente ook overgenomen in het addendum 2024 op de woonvisie 2016-2025. Het percentage van 35% sociale woningbouw zoals opgenomen is in het Woonfonds past niet meer bij de huidige doelstellingen, daarom dient dit percentage geactualiseerd te worden. Omdat we in de woonvisie en het collegeprogramma ook uitgesproken hebben dat we op de categorie middenhuur willen sturen, moet er gekeken worden of het Woonfonds hier ook op moet sturen.

Per 1 januari 2024 is ook de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat een aantal wetten waar in het Woonfonds naar verwezen wordt, niet meer van kracht zijn. Daarom moeten een aantal artikelen in het Woonfonds hierop aangepast worden. Verder dienen de prijsgrenzen die in het Woonfonds genoemd zijn ook geactualiseerd te worden.

Verder hebben we in deze evaluatie geconcludeerd dat er wel geld in het Woonfonds wordt gestort, maar er worden maar zelden bijdragen uit het Woonfonds uitgekeerd. We willen met de actualisatie van het Woonfonds zorgen dat er ook meer geld uit het Woonfonds naar projecten met meer sociale woningbouw toe gaat. Het huidige doel van het Woonfonds wordt benoemd als ‘de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen.’ Maar het Woonfonds is er niet alleen om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen, maar ook om sociale woningbouw te stimuleren.

4.2 VOORSTEL TOT AANPASSINGEN

Om het Woonfonds te actualiseren naar de huidige tijd en om het doel te behalen komen we met een aantal voorstellen tot aanpassingen:

- 35% sociale woningbouw aanpassen om aan te sluiten op huidig beleid en afspraken en hierbij een keuze maken of het Woonfonds ook stuurt op middenhuur
- Leesbaarheid van het Woonfonds aanpassen door artikelen op een andere volgorde te plaatsen
- Het Woonfonds actiever promoten vanuit de gemeente. Meer communicatiekanalen gebruiken en ook actiever promoten naar externe partijen toe dat er een Woonfonds is
- Prijsgrenzen en termen in het Woonfonds actualiseren