Technische vragen VVD Doelgroepenverordening gemeente Arnhem

Deze zijn opgedeeld in de volgende blokken:

1. **Noodzaak**
2. **Verschillen tov huidige vastgesteld beleid**
3. **Gevolgen voor lopende projecten**
4. **Uitvoerbaarheid**

Noodzaak **In het raadsvoorstel staat de volgende passage wat de aanleiding/noodzaak weergeeft:**

Momenteel zien we in de praktijk dat private partijen de opgave om voldoende diverse en kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen te realiseren voor mensen met de laagste inkomens onvoldoende oppakken. Daarbij zien we dat deze partijen geneigd zijn vanuit een marktbenadering invulling te geven aan het sociale programma bij woningbouwontwikkelingen. Hierdoor zijn zij geneigd zeer kleine woningen voor te stellen met een hoge (sociale) huurprijs. Bovendien is vaak sprake van een beperkte instandhoudingstermijn van de afgesproken huurprijs, waardoor de woning na verloop van tijd niet meer beschikbaar is voor de doelgroep. Deze benadering kan het lastig maken voor gemeente en toegelaten instellingen om met private partijen overeenstemming te vinden over het sociale deel bij een ontwikkeling. De doelgroepenverordening biedt hiervoor een oplossing, omdat we aan de voorkant helderheid creëren. Dat is noodzakelijk, omdat toegelaten instellingen momenteel in sommige gevallen pas laat (of helemaal niet) bij de planvorming worden betrokken.

- **Wat zijn de (gerealiseerde) praktijkvoorbeelden?**
  Voorbeelden zijn benoemd tijdens de eerste raadsbehandeling op 12-1.
  (Toen werden genoemd o.a. de Koepel, Olympus, Kronenburg, Coberco)

- **Wat is de status van het stadsakkoord en waarom is het niet gelukt om daar reeds de afspraken te maken?**
  Het afgelopen jaar is met marktpartijen en woningcorporaties gewerkt aan het stadsakkoord. Hierover is de raad het afgelopen jaar een aantal keer geïnformeerd. Naar verwachting zullen deelnemende partijen in februari het stadsakkoord onderschrijven. Het akkoord zal gelanceerd worden tijdens een symposium op 24 februari waar alle raadsleden ook voor zijn uitgenodigd.

- **In deze passage staat tweemaal ‘geneigd’. Is dat nader te onderbouwen?**
  Er wordt gebruik gemaakt van het woord ‘geneigd’ omdat bij voorbereiding van woningbouwprojecten in verschillende fases verschillende plannen langskomen. In al deze stadia is het eerder uitzondering dan regel dat voor sociale huurwoningen grotere oppervlaktematen dan 50m2 worden gehanteerd. Hierbij houden private partijen rekening met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€763,47), in plaats van huurprijzen tot één van de aftoppingsgrenzen (€633,25 en €678,66). Ook bij plannen die aan uw raad worden gepresenteerd is dat vaak het geval. Vandaar dat de doelgroepenverordening uitgaat van een noodzaak om nadere basiseisen op te nemen.

  De doelgroepenverordening dient ter uitvoering van het door de raad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. In het raadsvoorstel bij dat Plan van Aanpak werd dit

‘marktfalen’ genoemd.

- **In de slot zin staat ‘momenteel in sommige gevallen’. Is dat nader te onderbouwen?**
  Het is begrijpelijk dat partijen een woningbouwontwikkeling eigenlijk helemaal in eigen hand willen nemen en naar eigen inzicht en eigen business case invulling willen geven aan het programma, de te vragen huur- en koopprijzen en dat zij zelf willen beslissen over de afnemers van de woningen die worden gebouwd. Uiteraard is er een grote kans dat deze particuliere belangen verschillen van (vastgestelde) gemeentelijke uitgangspunten.

  Omdat in het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling als uitgangspunt staat dat particuliere partijen een intentieverklaring moeten overeenkomen met één van de woningcorporaties, is het wenselijk dat zij al vroeg worden betrokken bij de planvorming, in plaats van dat hen pas laat een aanbod wordt gedaan. Dan is het risico namelijk reëel dat het aanbod niet passend is. Vanuit het particuliere belang kunnen eisen over sociale corporatiehuur drukken op het rendement dat te behalen valt: hierdoor volgt een toenadering van ontwikkelaars richting corporaties vaak pas laat. Met de doelgroepenverordening heeft de gemeente een instrument in handen om met het ‘vangnet’ dat de verordening biedt beter te sturen op dit proces.

- **Hoeveel woningen zijn er in de afgelopen 4 jaar gerealiseerd en welk percentage hiervan heeft een redelijke huurprijs waarop de huurder huursubsidie kan aanvragen?**
  Tussen 1-1-2018 en 1-9-2021 zijn 4203 woningen toegevoegd.
  Of huursubsidie aangevraagd kan worden ligt aan het inkomen van de huurder en de huurhoogtes. Bij bepaalde huurhoogtes wordt de huurtoeslag ‘afgetopt’. Woningcorporaties ontwikkelen (over het algemeen) niet boven de hoogste aftoppingsgrens. Private partijen daarentegen rekenen tot de (hogere) liberalisatiegrens. Het is niet mogelijk hier exacte aantallen over te geven: Hoewel we wel de kernvoorraad kennen van woningcorporaties (dat zijn hun aantallen woningen tot de tweede aftoppingsgrens), is het niet mogelijk de huidige exacte sociale huurprijzen te kennen van woningen die door private partijen op de markt zijn gebracht.

- **Wat is de verwachting voor de komende 4 jaar?**
  Het streven is om ongeveer 1000 woningen per jaar te blijven ontwikkelen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat tot 2030 1700 corporatiewoningen worden ontwikkeld. Deze ambitie volgt uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. De doelgroepenverordening kan hiervoor als instrument dienen.

Verschillen t.o.v. huidig vastgesteld beleid **Achter in het raadsvoorstel staan ook de artikelen van de mogelijke verordening. Waaronder:**

Artikel 5 Instandhoudingstermijn: Sociale huurwoningen worden ten minste vijftien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 2 omschreven doelgroep.

- **Klopt het dat wij in het Plan van Aanpak woningbouwontwikkeling hebben afgesproken dat dit termijn 10 jaar is?**
  Dat klopt niet. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat ‘als’ corporaties het sociale huurdeel bij een ontwikkeling niet ‘kunnen realiseren’, er bij marktpartijen een instandhoudingstermijn van ‘ten minste’ 10 jaar zal worden gehanteerd.

Artikel 8. Aanbieden en toewijzing: Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Arnhem vastgestelde huisvestingsverordening.

- **Klopt het dat we wij in het Plan van Aanpak woningbouwontwikkeling, maar ook in het aangenomen amendement "Aanvulling Plan van Aanpak" (20A42) niet hebben vastgesteld/opgelegd dat de toewijzing via de vastgestelde huisvestingsverordening moet verlopen?**
  Dat klopt niet helemaal. In het PvA Woningbouwontwikkeling (op pagina 17) is als reden voor het 'premium partnership' voor woningcorporaties opgenomen dat zij toewijzen volgens de wettelijke regels voor corporaties en volgens de huisvestingsverordening. Doordat deze verordening niet toeziet op de toewijzing van particuliere huurwoningen, staat in het Plan van Aanpak dat "als een corporatie niet kan ontwikkelen, de exploitatie door private verhuurders vraagt om een andere manier van het organiseren van toewijzing en instandhouding voor de doelgroep". "Dit vraagt om een nadere uitwerking in de doelgroepenverordening".

Gevolgen voor lopende projecten **Woningbouwprojecten komen niet zomaar van de grond. Zo zijn initiatiefnemers vaak jaren bezig met de voorbereiding en afspraken. Uiteindelijk resulteert dat in een aanvraag en in veel gevallen moet daarvoor het bestemmingsplan aangepast worden. Pas als dat door de raad is weet een initiatiefnemer of er aan de doelgroepenverordening moet worden gehouden.**

- **Is de mogelijke doelgroepenverordening voor elke woningtoevoeging van invloed waarvoor nog een (kleine) bestemmingswijziging nodig is? Dus ook voor het toevoegen van maar 3 huizen? Zo ja, waarom wel en waarom niet?**
  Nee, het PvA Woningbouwontwikkeling is het richtinggevende kader voor de doelgroepenverordening. Bij de eisen over sociale huur is in dat plan opgenomen dat hiervoor een ondergrens van 30 woningen geldt; onder de 30 woningen wordt situationeel bekeken of en zo ja welke percentages sociaal worden opgelegd (blz. 18 PvA). Sowieso wordt de doelgroepenverordening enkel toegepast als in nieuwe bestemmingsplannen expliciet percentages opgenomen worden van de segmenten die in de verordening worden genoemd.

  Hoeveel/welke van de woningen/projecten in de harde plancapaciteit moeten na vaststellen van een doelgroepenverordening getoetst worden op de nieuwe regels? Is dat haalbaar en is er reeds een inschatting te maken in de extra doorlooptijd/vertraging? Is er een inschatting of hierdoor projecten niet of minder uitvoerbaar zijn?
  Harde plannen worden niet gewijzigd en lopen geen vertraging op: "Harde" plannen worden zo genoemd omdat daar al een bestemmingsplan voor is vastgesteld. De doelgroepenverordening werkt zo dat deze wordt toegepast door in bestemmingsplannen percentages op te nemen van bepaalde woningbouwcategorieën. Dat kan dus niet bij plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld.

- **Welke projecten zijn op bij voorbaat uitgezonderd en waarom?**
  Het PvA Woningbouwontwikkeling is het richtinggevende kader voor de doelgroepenverordening. Hierin zijn de uitzonderingen vastgelegd: "ruimtelijke projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is afgesloten, door de gemeente of marktpartij reeds een tender is gestart"

Uitvoerbaarheid

- **Kan een project in een vroeg stadium al een ontheffing ontvangen en hoe rechtszeker is dat voor de initiatiefnemer? Het is immers de raad die pas jaren later een bestemmingsplan wijzigt en of via het equivalent onder de omgevingswet.**
  Het PvA Woningbouwontwikkeling is het bovenliggende kader. De doelgroepenverordening is een instrument. In het raadsvoorstel voor de doelgroepenverordening is uitgelegd dat de

doelgroepenverordening niet wordt toegepast als al eerder in het proces een intentieovereenkomst wordt gesloten met een woningcorporatie. Dat geldt dus als een soort van 'ontheffing', in de zin dat de initiatiefnemer er dan van uit mag gaan dat de doelgroepenverordening niet zal wordt toegepast. Daar is dan geen noodzaak toe.

"Ontheffingen" om niét te hoeven komen tot afspraken met woningcorporaties staan in het bovenliggende PvA. In dit PvA – en dus niet in de doelgroepenverordening – zijn 'spelregels voor woningbouwontwikkelingen' opgenomen en is ook verduidelijkt in welke gevallen een private ontwikkelaar sociale huurwoningen zou kunnen verhuren en dus een "ontheffing" geldt. Overigens geldt voor alle ontwikkelingen dat zekerheid pas echt verkregen wordt als de Raad het bestemmingsplan vaststelt. Dat is al het geval en blijft ook zo.

In het raadsvoorstel staat *"dat enkel als blijkt dat woningcorporaties de sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet kunnen realiseren, marktpartijen in aanmerking komen om deze te verhuren."*

- **Hoe lang heeft een coöperatie om een voorstel te doen als een deel van een mogelijk nieuwbouwproject wordt aangeboden?**
  De passage die u aanhaalt uit het raadsvoorstel is geciteerd uit het door de Raad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. Er is geen tijdsduur vastgelegd voor corporaties om te reageren op een bod. In het proces dat wordt beschreven in het raadsvoorstel bij de doelgroepenverordening gaan we ervan uit dat ontwikkelaars en corporaties aan de voorkant in gesprek treden over de planvorming, in plaats van dat een statisch aanbod geldt. Gemeente, corporaties en ontwikkelaars hebben allemaal de intentie om constructief en binnen redelijke termijn op elkaars voorstel te reageren. Als zich knelpunten voortdoen, wordt het gesprek daarover aangegaan.

- **Moet de initiatiefnemer dat aanbieden aan alle "premium partners"?**
  Uitgangspunt uit het PvA Woningbouwontwikkeling is dat er met één van de corporaties een overeenkomst wordt gesloten. Een initiatiefnemer hoeft dus niet per se langs alle premium partners. Tijdens de raadsbehandeling benoemden de insprekers dat de drie grote corporaties soortgelijke uitgangspunten en financieringsmogelijkheden hebben. Als het met één van de partijen niet lukt, zal een rondgang langs de andere corporaties minder tijd vergen.

- **Wanneer kan een initiatiefnemer concluderen dat "*woningcorporaties de sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet kunnen realiseren" en hoe en bij wie moeten ze dat aantonen?***
  Als corporatie en ontwikkelaar er niet uit lijken te komen, is het uiteraard aan de gemeente om zich hiertoe te verhouden. Aan ontwikkelaar en corporatie zal in die gevallen om toelichting worden gevraagd.

- ***Indien nog niet aangetoond kan worden dat "woningcorporaties de sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet kunnen realiseren" mag de ontwikkeling van het totale plan wel doorgaan?***
  Er dient eerst overeenstemming te zijn gevonden over het woonprogramma van het gehele plan voordat het tot uitvoering kan worden gebracht. Het is niet gebruikelijk om aan de gemeenteraad een incompleet plan te presenteren.

Artikel 8. Aanbieden en toewijzing: Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Arnhem vastgestelde huisvestingsverordening.

- **Mag en kan een projectontwikkelaar zijn sociale huurwoningen wel aanbieden volgens de vastgestelde huisvestingsverordening en dus aansluiten bij samenwerking van alle regionale coöperaties (Entree)?**
  Projectontwikkelaars hebben vooralsnog geen toegang tot Entree en de huisvestingsverordening is niet van toepassing op hun woningen. Zoals in het raadsvoorstel uitgelegd is deze eis opgenomen zodat de doelgroepenverordening kan dienen als "stok achter de deur" om uitvoering te geven aan het PvA Woningbouwontwikkeling en om ontwikkelaars te bewegen richting woningcorporaties:
  "Indien overeenstemming uitblijft of woningcorporaties te laat of helemaal niet bij de planvorming betrokken worden, is het toepassen van de doelgroepenverordening een 'ultimum remedium' (vangnet) om te borgen dat standaard-sociale huurwoningen van goede kwaliteit, via Arnhemse toewijzingsregels, met een passende huurprijs worden gerealiseerd en langjarig worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling"

- **Zo nee, hoe zouden ze dat dan wel moeten doe of is het een eis waar we weten dat ze daar nimmer kunnen voldoen?**
  De gedachtegang is dat door deze eis particuliere initiatiefnemers eerder tot overeenstemming met een corporatie zullen komen. De verordening dient dan ook als "vangnet" om de spelregels en uitgangspunten uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling te borgen. Zie ook de beantwoording op vorige vragen. Enkel als de gemeente gebruik maakt van de hardheidsclausule, komt deze eis voor een private ontwikkelaar te vervallen.