B en W-voorstel

portefeuillehouder	Begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
G. Hofstede	2 Welzijn	1 Geen armoede 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	Agendapunt	bijlage(n)
12-09-2023		N.v.t.

rol raad
Ter informatie

onderwerp
Formuleren toepassingsbereik 30% sociale huur in woningbouwplannen

INHOUD VOORSTEL
Op basis van hetgeen in dit voorstel is benoemd, stellen we u het volgende voor:

1. Bij projecten vanaf 30 woningen 30% aan sociale huur van toepassing te verklaren;
2. Hierop de Woonvisie aan te laten passen (voorzien Q4 2023);
3. In de tussentijd nieuwe en lopende initiatieven al te beoordelen op dit nieuw geformuleerde toepassingsbereik;
4. Het in te richten versnellingsteam de opdracht geven te monitoren dat, overall binnen de gemeente, 30% aan sociale huurwoningen gehaald gaat worden;
5. Aan de raad te verzoeken om dit besluit te agenderen voor de oriënterende raadsvergadering van 3 oktober 2023.

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de uitvoeringsstrategie versnellen woningbouw, en de daarbij gehouden interviews (zowel intern als extern), is gebleken dat het van toepassing verklaren van de eis van 30 % sociale huur, in alle projecten, lastig uitvoerbaar is.
Hiervoor is een aantal oorzaken te benoemen:
• Vivare bouwt idealiter minimaal 10 woningen in de verschillende projecten. Bij minder woningen is de businesscase niet of moeilijk haalbaar te maken.
• Kleinere projecten zijn veelal particuliere initiatieven. De eis van minimaal 30% sociale huur door een toegelaten instelling, is voor hen onhaalbaar en leidt tot het niet doorgaan van verschillende projecten. Dit komt het halen van aantallen en het versnellen van de realisatie van woningen niet ten goede.
• Ook bij projecten van ontwikkelaars is de eis, bij kleinere aantallen, lastig te realiseren. Zeker ook omdat vaak sprake is van binnenstedelijke herstructurering/transformatie. In dit soort projecten staat de haalbaarheid sowieso onder druk. Vasthouden aan de eis van minimaal 30 % sociale huur leidt ook hier tot het niet doorgaan van gewenste ontwikkelingen.

Bovenstaande heeft geleid tot het formuleren van een aanpassing van het beleid, in zoverre, dat deze eis vanaf projecten met 30 woningen zou moeten gaan gelden (30% is dan 9 woningen). Het is evident dat we dan wel, overall, goed oog moeten blijven houden voor het halen van de doelstellingen met betrekking tot het percentage sociale huur. In het voorgestelde besluit is hiermee rekening gehouden.

2. Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het bestaande beleid is neergelegd in de Woonvisie en doelgroepenverordening. In het kader van het versnellen van de woningbouwopgave en knelpunten die we daarin zijn tegengekomen, is sowieso

aanpassing van deze beleidsstukken aan de orde. Echter, deze aanpassingen zijn pas voorzien in Q4 2023 en vanaf 1 juli 2023 moet, in het kader van de Woondeal, voldaan worden aan 30% sociale huur, 2/3 betaalbaar en voor de rest vrije sector, in alle nieuwe projecten. In reeds lopende projecten leidt dit momenteel al tot uitdagingen en het niet doorgaan van projecten (bijvoorbeeld particulieren trekken zich terug als gevolg van deze eisen).
De bovengenoemd eis geldt ook niet gelijk per project maar de gemeente dient wel, overall, hieraan te voldoen. Monitoren van het, gemeente breed, behalen van het percentage van 30% aan sociale huurwoningen is van belang. Omdat dit geen wijziging van de kaders betreft maar alleen een verdere uitwerking valt dit besluit onder de bevoegdheid van het college en hoeft dus niet door de raad vastgesteld worden.

3. Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Wat we willen bereiken is voortgang in lopende projecten en haalbare, toekomstige projecten. Daarbij willen we tevens bereiken dat, overall binnen de gemeente, het percentage aan sociale huurwoningen van 30 te allen tijde gehaald wordt. Dit is, vanuit het volkshuisvestingsbelang van een goede differentiatie, van evident belang.

4. Wat gaan wij ervoor doen?

Op basis van het te nemen besluit, wordt het toepassingsbereik opgenomen in de actualisatie van de Woonvisie in Q4 van dit jaar. In aanloop daarnaartoe, wordt tevens de uitvoeringsstrategie versnellen woningbouw vastgesteld en wordt u als raad hierover nader geïnformeerd tijdens de oriënterende raad van 3 oktober 2023. Om stagnatie van de woningbouwopgave te voorkomen, is het noodzakelijk om dit toepassingsbereik te formuleren. Hierdoor kunnen projecten die momenteel stilgelegd zijn (door particulieren/ontwikkelaars) of dreigen stil te komen liggen, weer vlot getrokken worden. Hiermee wordt tevens voldaan aan de SDG met betrekking tot duurzame steden en gemeenschappen en het bestrijden van armoede (betaalbare woningen).

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Op het moment dat het toepassingsbereik van de eis ten aanzien van percentage sociale huurwoningen wordt verhoogd naar minimaal 30 woningen, heeft dit geen directe financiële consequenties voor de gemeente.

6. Wat zijn de risico's?

Door het voorgestelde toepassingsbereik aan te passen, bestaat het risico dat de gemeente niet voldoet aan de het minimale percentage sociale huur. Echter, dit is een beheersbaar risico dat beheerst kan worden, via monitoring van alle woningbouwprojecten. Het in te richten versnellingsteam zal dit monitoren en bijsturen, indien aan de orde.
Een bijkomend risico is, dat andere projecten bezwaard worden omdat in de kleinere projecten de eis wordt losgelaten. Dit risico kan beheerst worden door in grotere projecten heldere kaders en eisen te stellen aan ontwikkelaars.

Bovengenoemde risico's wegen niet op tegen het doorgaan van kleinere projecten, als het toepassingsbereik wordt aangepast (vlottrekken van projecten die thans stagneren vanwege de eis van 30 % sociale huur).

Risico is ook, dat ontwikkelaars hun toekomstige projecten net onder de grens van 30 woningen houden, om niet te hoeven voldoen aan het minimale percentage sociale huur. Grootte van het ontwikkelgebied en mogelijke stedenbouwkundige invulling kan dit risico beheersen; realistische eisen stellen door gemeente, op basis van kennis en expertise, passend bij het gebied. Ook is het mogelijk op zoek te gaan naar (gemeentelijke) gronden waar, in kleine projecten, 100% sociale huur gerealiseerd kan worden, om andere kleinere projecten te compenseren. Dit kan alleen in niet kwetsbare wijken.

Bij de actualisatie van de woonvisie wordt voorgelegd hoe we als gemeente zorgen voor 30% sociale huur over alle woningbouwplannen voor nieuwbouw.

7. Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit voorstel past binnen vigerend beleid. Daarnaast kan dit voorstel kan rekenen op een breed draagvlak, mits overall (over de hele gemeente) goed gestuurd wordt op het halen van het verplichte percentage aan sociale huurwoningen. Door het in te richten versnellingsteam hierin een rol te geven, wordt dit ondervangen en kan goed gemonitord en bijgestuurd worden. De 30% sociale huurwoningen in projecten is al vastgesteld door de raad naar aanleiding van de woondeal.

8. Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Intern dient dit gecommuniceerd te worden richting alle RO-adviseurs, projectleiders (ook juist projectleiders van grotere projecten waar de eis wel geldt/wellicht verzwaard dient te worden) en andere disciplines, die betrokken zijn bij woningbouwontwikkelingen. Tevens dient dit extern gecommuniceerd te worden met eigenaren van gronden, waar woningbouw ontwikkeld gaat worden.

9. Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Deze uitwerking van beleid dient goed gemonitord en geëvalueerd te worden. In een breder kader zal, door het in te stellen versnellingsteam van de gemeente (in kader van de uitvoeringsstrategie), dit gemonitord worden en, waar nodig, bijgesteld.

Daarnaast is het van belang om te onderzoeken of een vereveningsfonds ingericht kan worden, om zo te komen tot een afkoop van het niet realiseren van 30 % sociale huur, binnen een project. Hoe we dit gaan doen, is onderwerp van nadere studie en wordt meegenomen in de uitvoering en implementatie van de uitvoeringsstrategie versnellen woningbouw.

Velp, 12 september 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,
Carol van Eert,
burgemeester.

Martin Rommers,
secretaris.