

Kopie aan:

uw brief van: ons kenmerk: bijlage(n): datum: 22 april 2025

Onderwerp: sociale huur

Beste raad,

Op 19 oktober 2023 heeft u de Woonvisie vastgesteld, waarin is vastgelegd dat de gemeente Heerenveen in haar woningbouwprogrammering minimaal 30% sociale huur wil toevoegen. Naar verwachting wordt later dit jaar de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting vastgesteld, die op regioniveau uitgaat van eenzelfde gemiddelde percentage sociale huur van 30%. Graag informeren we u over een aantal stappen die we hebben gezet en besluiten die we aan u voorleggen ter uitwerking hiervan.

Met de gevraagde besluiten kunnen we een grote slag maken in het scheppen van de juiste voorwaarden om onze woningbouwdoelen tot 2030 te behalen. Tevens kunnen we daarmee de noodzakelijke inhaalslag maken op het gebied van de realisatie van nieuwbouw in de sociale huur.

Wat hebt u uitgesproken in de Woonvisie?

"Als gemeente willen we zorgen voor de juiste randvoorwaarden zodat partijen woningen kunnen toevoegen waar behoefte aan is. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen, waarbij het aandeel sociale huur minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30% van de totale woningvoorraad". (Woonvisie, 2023)

Dit is voor ons aanleiding geweest om gesprekken te voeren met de in de gemeente actieve woningcorporaties over de voorwaarden waaronder deze 30% sociale huur als onderdeel van de totale bouwopgave kan worden gerealiseerd. Uitgaande van een totale bouwopgave van tenminste 2000 woningen, betekent dit een opgave in de nieuwbouw sociale huur van 600 woningen tot 2030.

Wat is het convenant sociale huur?

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is afgesproken om een convenant nieuwbouw sociale huur met elkaar af te sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de aantallen nieuwbouw door de afzonderlijke corporaties, de locaties die de gemeente daarvoor beschikbaar stelt en de wijze waarop wordt samengewerkt om deze opgave tot

stand te brengen. Het afgelopen halfjaar zijn deze afspraken gezamenlijk opgesteld, waarbij de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland bereid zijn gevonden om hun aandeel daarin te leveren. De intentie is om in een later stadium vergelijkbare afspraken te maken met Elken voor de sociale woningbouw in Akkrum.

Waarom is dat van belang?

Met het convenant wordt invulling gegeven aan de Woonvisie en wordt geanticipeerd op de verplichting op regioniveau die voortkomt uit de aankomende Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Daarbij verzekert de gemeente Heerenveen zich, door het vastleggen van afspraken met de woningcorporaties, van de reservering van een belangrijk deel van de investeringscapaciteit van de betreffende woningcorporaties in onze gemeente. De woningbouwcorporaties hebben via hun koepelorganisatie Aedes, net als de gemeenten via de VNG, met de minister de Nationale Prestatie Afspraken getekend. Hierin zijn met elkaar afspraken gemaakt om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen.

Met de afspraken in het convenant worden de afspraken voor Heerenveen vastgelegd en gaan de woningcorporaties deze investeringen niet elders doen, waardoor voorkomen wordt dat de gemeente een probleem krijgt ten aanzien van het voldoen aan de eigen Woonvisie en mogelijke wettelijke voorschriften. Er wordt daarom vanuit verschillende gemeenten stevig getrokken aan de woningcorporaties om (nog meer) te investeren in nieuwbouw in de sociale huur.

Wat heeft het college besloten?

Het college is van plan het convenant met de woningcorporaties te ondertekenen en wil de juiste voorwaarden creëren om dit mogelijk te maken. Omdat het convenant samenhangt met twee raadsvoorstellen, willen we eerst de besluitvorming hierover afwachten. Zodra u als raad hierover een besluit heeft genomen, kunnen we de afspraken officieel vastleggen.

Wat is de samenhang met het raadsvoorstel over de gebiedsvisie A32-zone en de Bestemmingsreserve Sociale Huur?

In een aantal grondexploitaties is in het verleden nog geen rekening gehouden met 30% sociale huur. Op basis van de Woonvisie is dat nu het standaard uitgangspunt. Daarom moet er een financiële bijstelling plaatsvinden van deze grondexploitaties, aangezien kavels voor sociale huur een lagere opbrengst hebben dan voor koop. Dit betreft grondexploitaties die deel uitmaken van de gebiedsvisie A32-zone en de desbetreffende correcties zijn opgenomen in het raadsvoorstel hierover.

Omdat de afgelopen jaren minder dan 30% sociale huur is gebouwd, moet er in de komende periode nog een compensatie hiervoor plaatsvinden om de totale aantallen tot 2030 te behalen. Ook zullen er in de toekomst locaties zijn waar een dergelijk aandeel sociale huur praktisch niet haalbaar zal zijn. Om gemiddeld toch op 30% uit te komen, wordt voorgesteld een bestemmingsreserve sociale huur in te stellen, waarmee er een financiële verrekening kan worden gemaakt tussen projecten waar minder dan wel meer dan 30% sociale huurwoningen worden gebouwd.

Met het instellen van de bestemmingsreserve sociale huur en de bijstelling van de grondexploitaties wordt voorkomen dat toekomstige grondexploitaties steeds negatief

uitkomen als gevolg van het vaststellen van de Woonvisie. Daarmee biedt het zekerheid met betrekking tot het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Wanneer wordt het convenant definitief ondertekend?

Indien u als raad positief besluit over het bijstellen van de grondexploitaties voor de A32-zone en het instellen van een bestemmingsreserve sociale huur, kan vaart worden gemaakt met het realiseren van de opgave op het gebied van de nieuwbouw in het algemeen en meer specifiek voor het aandeel sociale huur. De voorwaarden zijn dan gecreëerd voor het kunnen aanbieden van voldoende bouwlocaties aan de woningcorporaties. Daarmee kan het convenant worden ondertekend.

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Freerk Wind of Jelmer Staal door te bellen naar 14 05 13.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

T. van Lenthe

M.A. Fokkens-Kelder