Reactie op technische vragen Samen Beter Nieuwkoop Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven

De fractie van Samen Beter Nieuwkoop heeft op 20 november 2024 technische vragen gesteld over het raadsvoorstel over het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven. Deze vragen zijn als volgt:

Vraag 1
Sluiten de definities van betaalbare woningbouw uit afwegingskader en woonfonds 1-op-1 op elkaar aan?

Beantwoording
Het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven stuurt op 65% betaalbaar bouwen. Betaalbaar bouwen betekent dat bij het toevoegen van 4 tot en met 11 woningen het initiatief moet voldoen aan minimaal 65% betaalbare bouw. Hieronder vallen zowel sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Bij het toevoegen van 11 woningen of meer geldt dat, als onderdeel van 65% betaalbare bouw, minimaal 30% sociale huur moet worden gerealiseerd.

Wel is het zo dat in het afwegingskader geen verplichting voor de verdere verdeling van de genoemde categorieën wordt gemaakt. Het Woonfonds gaat hier verder op in. Het Woonfonds is een vereveningsfonds en komt pas in een later stadium in beeld. Definities in het afwegingskader sluiten aan op definities van de Verordening Woonfonds.

Als een maatwerkinitiatief door een initiatiefnemer verder wordt uitgewerkt in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan, dan zullen nadere afspraken gemaakt worden. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over afdracht aan het Woonfonds of over een bijdrage uit het Woonfonds. Binnen het percentage van 65% betaalbaar bouwen, waar het afwegingskader op stuurt, schrijft het Woonfonds voor dat binnen deze 65% sprake moet zijn van 50% betaalbaar (waarbij concreet wordt gedoeld op sociale huur, middenhuur en goedkope koop).

Vraag 2
Het afwegingskader heeft als randvoorwaarde 65% betaalbaar bouw. Maar er is een woonfonds waarin gestort kan worden als niet voldaan wordt aan de randvoorwaarde van betaalbare woningbouw. Is het woonfonds van toepassing op woningbouw initiatieven van 4 t/m 11 woningen? Ofwel, mag zo'n initiatief minder % betaalbaar bouwen realiseren onder bijstorting in het woonfonds? Het afwegingskader is daar onvoldoende helder over.

Beantwoording
Het Woonfonds en het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven zijn twee verschillende dingen. Het afwegingskader wordt betrokken bij de ruimtelijke weging van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Het Woonfonds komt pas in beeld bij het maken van afspraken bij het nader uitwerken van een bouwinitiatief in de vorm van het wijzigen van het omgevingsplan. Het Woonfonds ziet toe op verevening.

De aanname die wordt gedaan is niet juist. Als niet aan de randvoorwaarde ‘betaalbaar bouwen’ kan worden voldaan, dan kan maatwerk niet worden toegepast. Eerst zal aantoonbaar gemaakt moeten worden dat sprake is van betaalbaar bouwen. Pas als sprake is van toepassing van maatwerk en het nader uitwerken van

het bouwplan, dan zal het aantal woningen en het soort/segment betrokken worden bij de vraag of en hoeveel moet worden afgedragen aan het Woonfonds. Kort gezegd: Als niet wordt voldaan aan de randvoorwaarde ‘betaalbaar bouwen’ en maatwerk hierdoor niet kan worden toegepast, dan is het dus niet zo dat door middel van afdracht aan het Woonfonds alsnog maatwerk toegepast kan worden.

Wat bijvoorbeeld wel kan voorkomen is dat er voldaan wordt aan de randvoorwaarde ‘betaalbaar bouwen’ in het afwegingskader. Een project voorziet bijvoorbeeld in meerdere woningen in het ‘betaalbare koop’ segment. Wanneer het Woonfonds daarna aan bod komt kan het zijn dat een initiatief dan wel een storting in het Woonfonds moet doen, omdat er geen woningen worden gerealiseerd in de categorie sociale huur, middenhuur of goedkope koop.

Vraag 3
Kan voor initiatieven van 4 t/m 11 woningen uit een bijdrage uit het woonfonds ontvangen worden? Op welke wijze?

Beantwoording
Dit kan inderdaad, wanneer er een groter percentage ‘betaalbaar’ wordt gerealiseerd dan de 50% waar het Woonfonds vanuit gaat. Wel zal daarbij een onrendabele top aantoonbaar gemaakt moeten worden. Het college toetst of hier sprake van is.

Vraag 4
Heeft u (in de markt) getoetst of bij initiatieven van 4 t/m 11 woningen de randvoorwaarde 65% betaalbaar bouw financieel haalbaar is voor initiatiefnemers? Deze vraag hebben wij ook indien vraag 3 hiervoor positief beantwoord wordt. En zo ja, wat zijn de resultaten van die toets?

Beantwoording
Dit hebben wij niet gedaan. Het percentage van minimaal 65% betaalbaar bouwen vloeit voort uit regionale afspraken over de woningbehoefte en woningbouwplanning waar de gemeente Nieuwkoop zich aan heeft gecommitteerd. Bovendien is dit conform het addendum bij de Woonvisie Gemeente Nieuwkoop, welke op 25 april 2024 door uw raad is vastgesteld.

Vraag 5
Wat is er exact in de wetsvoorstellen opgenomen over woningbouw in het betaalbaar segment en wanneer treedt dat naar verwachting in werking?

Beantwoording
In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting staat dat twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen. Hierbij gaat het zowel om koop- als huurhuizen. Hoe dit er concreet uit komt te zien en wanneer de wet inwerking treedt is op dit moment niet duidelijk. Er volgt naar alle waarschijnlijk eerst nog een aanpassing aan het wetsvoorstel. De uitwerking van het aangepaste wetsvoorstel zullen wij moeten afwachten. Uiteraard houden wij dit nauwlettend in de gaten. Voor nu committeren wij ons aan de afspraken die wij in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland hebben gemaakt omtrent 65% betaalbare woningbouw in de nieuwbouwplannen vanaf 2025, waarvan 30% sociale huur.