Verslag overleg kaders betaalbare woningbouw dd 20 april 2023.

Verzoekers – bouwers en ontwikkelaars, John van der Ham (Thuis in bouwen), Edwin van den Heuvel (Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer), Cees den Otter (P. van Leeuwen, Aannemersbedrijf & Projectontwikkeling) Jos Bladt (Bladt Wonen, Vastgoed & Ontwikkeling), Joost de Korte, Jan van Wiggen (Van Wiggen Vastgoed & Ontwikkeling) Ontwikkelcombinatie Napoleon vof

Gemeente Vijfheerenlanden (Wethouder Meijdam, ambtenaren Joost van den Ham (strategisch adviseur stedelijk gebied) en Hein Jaarsma (trekker UitvoeringsAgenda Wonen en programmamanager invoering Omgevingswet).

Wethouder Meijdam heet iedereen welkom. Dhr. Jaarsma geeft een korte inleiding op de kaders betaalbare woningbouw. (presentatie aan dit verslag gehecht).

Het gesprek spitst zich op een aantal thema's toe, die door de samenhang niet los van elkaar worden besproken. Deze gaan in op de kaders voor betaalbare woningbouw, de wijze waarop de gemeente de gestelde norm hanteert en de wijze waarop de gemeente oog heeft voor lokale ondernemers.

Kaders betaalbare woningbouw (KBW).
Van de kant van de ondernemers is er met name kritiek op de (nogal rigide over komende) tabel voor de kleine projecten (minder dan 11 woningen). Edwin van de Heuvel betoogt dat in veelvoorkomende gevallen, projecten van kleine woonaantallen een ander doel dienen dan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Voorbeelden worden gegeven van het splitsen van een historische boerderij waarbij monumentaal erfgoed blijft behouden of het uitvoeren van de ruimte-voor-ruimteregeling waarbij agrarische bedrijven worden gesaneerd. Deze voorbeelden zijn gericht op deze doelstellingen die de gemeente in haar beleid omarmt. Het toevoegen van een norm op betaalbaarheid zou hier tot onwenselijke situaties leiden. Zou je niet een 'vierde categorie' moeten maken voor projecten die je ontwikkelt om andere reden dan het toevoegen van meer woningen? En waarbij de kaders betaalbare woningbouw dan niet van toepassing zijn. Wethouder Meijdam geeft aan dat er de nodige ruimte zit in de toepassing van de KBW en dat we ook voor andere doelen dan die volkshuisvestelijke oog moeten hebben. Van den Ham geeft aan dat je een harde toets op de normen kunt volgen, maar soms beter eerst per project 'definieert' welke (breder, ander) doelen je daarmee wil bereiken. Jaarsma merkt op dat de lokale KBW zijn ingebed in landelijke en regionale afspraken (woondeal Regio Utrecht) tussen overheden, waarbij alle (gemeente)besturen dezelfde normen hanteren (30% sociale huur, 67% betaalbaar bij grotere projecten). Dit is wel nieuw, de ruimte voor gemeenten om ' hun eigen gang te gaan' is veel kleiner geworden. De gemeente verwacht ook dat bouwers en ontwikkelaars meer met hogere betaalbaarheids wensen en eisen te maken gaan krijgen. De ontwikkelaars merken op dat hiervoor bij grotere projecten ook meer mogelijkheden zijn.

Principeverzoeken
Het tweede punt is de manier waarop en de snelheid waarmee de gemeente reageert op plannen van ontwikkelaars in een initiatieffase. Ondernemers ervaren dat het vaak slecht te voorspellen is op welke wijze en binnen welke termijn gemeente reageert. Er wordt uitgesproken dat verwacht wordt dat de nieuwe kaders voor een extra reden kunnen zorgen voor het weigeren van initiatieven. Er wordt opgeroepen tot meer helderheid in het hanteren van de normen waarbij de initiatiefnemer niet over geleverd moet zijn aan de interpretatie van de behandelaar. Hierbij zou een vaste (fatale)doorlooptermijn enorm helpen. Wethouder Meijdam geeft aan hier al eerder mee geconfronteerd te zijn, en dat hij zijn best doet (en daar ook geregeld gesprekken over voert) om hier een goed contact

te bevorderen. Van den Ham werkt in de samenwerking met de collega's naar verbetering in zowel snelheid als kwaliteit in onze behandeling van initiatieven en vooroverleg verzoeken.. Dit gesprek helpt de gemeente om de afhandeling van principeverzoeken verder te verbeteren. Jan van Wiggen vraagt om meer helderheid over de manier waarop we met elkaar omgaan ('spelregels'). Van den Ham denkt aan het beschrijven van typen projecten, om van daaruit richtlijnen of kaders voor de manier waarop we daarbij samenwerken te gaan maken. Jaarsma beschrijft de veranderingen als gevolg van de komende Omgevingswet, met name het feit dat de initiatiefnemers straks verantwoordelijk zijn voor de participatie bij projecten. Dit heeft ook weer effect op de manier waarop ontwikkelaars en gemeente samenwerken.

Lokale bedrijvigheid
Het derde punt is de aandacht die de ondernemers vragen voor hun positie als lokale bouwers/ontwikkelaars. De gemeente weet de ondernemers geregeld te vinden om te 'sparren' over diverse situaties. Ook zien zij dat juist omdat ze lokaal verbonden zijn, ze de hogere kwaliteit kunnen leveren die van lokale ondernemers verwacht wordt. Met alle begrip voor het feit dat het een vrije markt is en dat bij grote projecten grote partijen van buiten de gemeente een rol kunnen spelen, wordt wel aandacht gevraagd voor de specifieke waarden van en bijdrage van lokale ondernemers. Wethouder Meijdam heeft waardering voor dit pleidooi en vindt het passen bij de samenwerking die de gemeente tot stand wil brengen.

We spreken af dat de ondernemers hun reactie op de kaders betaalbare woningbouw op papier zetten. Het verslag van de bijeenkomst (van de hand van de gemeente) wordt gedeeld, en van evt. commentaar van de ondernemers voorzien. We organiseren een vervolg, waarvoor de datum 1 juni 2023 (09.30u) wordt geprikt.



Betaalbaar bouwen in Vijfheerenlanden

Welkom!



Bouwen bouwen, en ook de goede dingen!

- Wooncrisis in Nederland.
- En dat speelt net zo zeer in Vijfheerenlanden
- College van burgemeester en wethouders met ambitie!
- Ruim 2000 woningen tot en met 2026 bouwen.
- Plan capaciteit van 3000 woningen voor de periode daarna.

- Rijksprogramma Bouwen en Wonen

→ Woondeal Regio Utrecht

Bouwen naar behoefte!

- 30 % sociale woningbouw.
- En meer in midden prijscategorien: } betaalbaar bouwen

- Voor 'doelgroepen', voor de doorstroom etc.
- Jongeren
- Ouderen
- Groepen met bijzondere zorgbehoeften

Kaders betaalbare woningbouw

1. Voor de uitleg gebieden (meer dan 50 woningen)
   67% betaalbaar bouwen
   30% sociale huur, 10% soc. koop, 27% middenhuur of -koop.
2. Voor grotere projecten (11 en meer woningen)
   50% betaalbaar bouwen. (30 – 5 – 15)
3. Voor kleine projecten (van 1 t/m 10).
   Betaalbaar naar ratio obv. 50% betaalbaar

Gemiddelden, compensaties, maatwerk.
Wel de norm! Pas toe of leg uit (en verreken).

Hoe dan?

Kwaliteit van bouwen
Van de bebouwde omgeving
Veel meer eisen (waterberging, groen, energie, etc)
De lokale bureaucratie
De snelheid
De marge die je nog kunt realiseren (als bouwer).

→ Praten, zoeken, passen en meten, subsidie, elkaar helpen het te maken