De VVD heeft vragen en een opinie naar aanleiding van brief A24024 Tanthofkade.

1. **VVD is positief over het plan.**

Als eerste willen we als VVD benadrukken dat we de woningbouwontwikkeling, die het college in brief A24024 schetst, van harte toejuichen. Echte woningen in het middel dure segment, woningen waar een grote vraag naar is.

2. **De gemeenteraad gaat over de kaders. Uitgangspunt is wat VVD betreft dat college daar niet zonder instemming van de gemeenteraad op afwijkt.**

Uit het coalitieakkoord:

Woningbouw

Vanuit de provincie Zuid-Holland heeft Midden-Delfland opdracht gekregen extra sociaal te bouwen. Binnen randvoorwaarden die wij hier omschrijven houden we een uitgestoken hand voor het gezamenlijk overleg dat volgt. Nadere uitwerking vindt plaats aan de hand van het Antearapport dat de provincie laat opstellen. Belangrijk element in ons standpunt is dat wij op alle vraagstukken met een ruimtelijke impact uitgaan van een integrale ruimtelijke benadering. Dit onderschrijft onze wens volwaardig en kwalitatief hoogwaardig invulling te geven aan de bestuurlijke opdracht voor het landschap. Wij ondersteunen bouwplannen die een goede balans vormen tussen de woningbehoefte, (duurzame) bouwkwaliteit en materiaalgebruik en een verantwoorde ruimtelijke inpassing. Wij omarmen de huidige bouwplannen en als betrouwbare overheid respecteren wij gemaakte afspraken.

Onze uitgangspunten voor woningbouw zijn:

- Wij bouwen in de kernen en niet in het groen van het Bijzonder Provinciaal Landschap van Midden-Delfland;

- Wij bouwen in het dorpse karakter waarbij wij vanuit de urgentie en beperkte bouwmogelijkheden meerdere bouwlagen acceptabel vinden. Niet iedere locatie is hiervoor geschikt. Een verantwoorde inpassing is noodzakelijk en kan aangetoond worden met bijvoorbeeld een deskundig beeldkwaliteitsplan;

- Bij nieuwe bouwplannen beogen wij een verhoging van het percentage sociale en betaalbare woningen met 20%. Uitgangspunt is minimaal 60% sociale en betaalbare woningen, waarvan tenminste 30% van het bouwplan binnen de sociale sector. Voor de sociale en betaalbare woningen geldt het uitgangspunt dat de helft daarvan huur en de andere helft koop is. Voor betaalbare woningen (middenhuur en –koop) geldt op prijspeil 2022 de algemeen gehanteerde grenzen van huur tussen € 763,47 en € 988,61 en voor koop de NHG-grens van € 355.000;

- Indien binnen één bouwplan realisatie van die percentages niet mogelijk is moet realisatie op programmaniveau gewaarborgd worden, waarbij het Fonds sociale woningbouw een praktisch instrument is.

Kader:

Volgens het huidige kader geldt dat in nieuwe bouwplannen minimaal 30% aan sociale woningbouw moet worden opgenomen en minimaal 60% op gemeentelijk planniveau betaalbaar moet zijn. De eis van 30% sociaal hebben wij als gemeente al langer. De VVD vindt het niet wenselijk als het college zonder voorafgaande instemming gemeenteraad

afwijkt van de geldende kaders. Natuurlijk is het zo dat de gemeenteraad nog een besluit over het omgevingsplan moet nemen, maar de raad kan dan eigenlijk alleen nog maar ja of nee zeggen en niet meer sturen op het programma.

Als VVD vinden we het belangrijk om oog te hebben voor de financierbaarheid van woningbouwprojecten en realiseren we ons dat minimaal 60% betaalbaar bouwen, waarvan de helft sociaal, een uitdaging is, in die zin dat er veelal een onrendabele top is. Voor projecten waarbij er geen mogelijkheid is om dit te compenseren met 40% dure woningbouw komt de financierbaarheid nog verder onder druk te staan.

Tegelijkertijd missen we in onze gemeente vooral woningen in het betaalbare segment. Als ontwikkelende partijen bereid zijn om vooral voor dat segment te bouwen, dan juichen we dat als VVD alleen maar toe. Wij zijn in die gevallen bereid om de eis van 30% sociaal te laten vervallen.

Gelijke monniken, gelijke kappen:

Wij vinden als VVD dat de kaders voor iedereen hetzelfde moeten zijn. Het valt niet uit te leggen als het college willekeurig omgaat met die kaders. Immers kan het zo zijn dat andere projecten nu niet van de grond komen, of zijn gekomen, doordat ontwikkelaars denken dat de 30% eis voor sociale woningbouw in alle gevallen geldt. Ook vinden we het niet eerlijk als in gelijke situaties kleine ontwikkelaars de sociale component moeten blijven afkopen, terwijl ze juist middel dure woningen toevoegen. Gelijke monniken, gelijke kappen. Dat geldt ook voor de Rooms Katholieke Parochie in Den Hoorn. De ene partij mag geen voordeel ontvangen boven andere partijen. De VVD wil dat voorkomen en stelt aanpassing van het kader voor. De gemeente kan ook niet anders in het kader van het gelijkheidsbeginsel, wat een algemeen beginsel van behoorlijk bestuurd is.

3. **VVD vindt dat er een aanpassing op het kader moet komen. Dit gaat dan voor iedereen gelden.**

De VVD wenst dat het kader voor woningbouwprogrammering wordt aangepast op de volgende wijze:

- in ieder nieuw bouwplan moet er tenminste voor 60% betaalbaar worden gebouwd, waarvan de helft sociaal is;

  òf

- het bouwplan bestaat uit 100% betaalbare woningbouw.

De VVD ziet voorts graag dat voor kleine ontwikkelingen tot 10 woningen de afkoopregeling blijft gelden, maar dat als kader de betaalbaarheidsgrens gaat gelden (middeldure huurgrens of grens betaalbare koop). Dit betekent dat voor kleine ontwikkelingen gaat gelden dat minimaal 30% betaalbaar moet zijn of dat dit wordt afgekocht ten gunste van het fonds sociale woningbouw. De 30% eis voor sociale woningbouw vervalt.

4. **Woningmarktregio Haaglanden en afgesloten Woondeal.**

De VVD vindt dat we met doorvoering van de aanpassing onder punt 3 blijven voldoen aan de afgesloten Woondeal Regio Haaglanden. De afspraak die we in die deal hebben gemaakt is dat we de opgegeven woningbouw in die deal zullen bouwen. Dat doen we. Meer bouwen voor het middensegment is tevens in lijn met die woondeal. Op regioniveau is er namelijk ook een grote behoefte/tekort aan betaalbare huur en/of koopwoningen. Met de aanpassing onder punt 3 verwacht de VVD een extra plus op betaalbare woningen.