M-5 Motie

Onderwerp: Stimulering sociale woningbouw

Agendapunt: Programmabegroting 2019 gemeente Overbetuwe.
Datum: 6 november 2018

De Gemeenteraad van Overbetuwe, in vergadering bijeen op 6 november 2018,

Gelezen hebbende:

- De programmabegroting 2019, waaruit, tekstueel noch in bedragen, een grote ambitie op huisvesting kan worden gelezen;

- Het coalitieakkoord, waarin een brede overeenstemming lijkt te bestaan over de na te streven doelen op het vlak van de woningbouw;

- De prestatieafspraken met de woningcorporaties, waarin het streven van 30% sociale huurwoningen is vastgelegd;

Constaterende dat:

- Ondanks die gedeelde wensen en kaders de raad in de afgelopen tijd een aantal plannen heeft goedgekeurd (Europaplein Elst, Valburg Zuid, Zetten Zuid), waar geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd en er wederom een aantal plannen op stapel staan die vrijwel allemaal afwijken van het quotum van 30% sociale huurwoningen (het Klooster, Elst: 15 van de 77 woningen sociale huur; Danenberg, Slijk-Ewijk: geen van de 42 woningen sociale huur; Steenbeekstraat Zetten: geen van de 17 woningen sociale huur; Land van Tap: waarschijnlijk 20 van de 50 woningen sociale huur; De Pas: 25% 'betaalbare sector (huur)' en Tuyn van Limes, Herveld: 9 van de 57 woningen sociale huur);
- Een verklaring lijkt te zijn dat de gemeente afspraken maakt met commerciële ontwikkelaars, die andere visies en belangen hebben dan non-profit corporaties, die dan in een "slikken of stikken" positie worden gebracht;
- Het nadelige effect hiervan is dat de inzichten in de woningbehoeften en de vaardigheden van de non-profit partijen niet worden ingezet en benut;

Overwegende dat

- Het regelen van de inzet van sociale verhuurders bij het realiseren van sociale huurwoningen vraagt om een rechtvaardige en competente regie van de gemeente in de voorbereiding en planvorming, die lijkt te ontbreken;
- Het vertrouwen en de samenwerking tussen betrokken partijen kan worden gevoed door een dergelijke regie;
- De combinatie van een lage rentestand en hoge behoeftecijfers een versnelling van de woningproductie logisch en noodzakelijk maakt;

Verzoekt het College:

1. Vorm te geven aan een gemeentelijke regievorm, zoals bedoeld in de overwegingen in deze motie en hiervoor middelen vrij te maken, die voor inzet van mensen met de vereiste kennis en vaardigheden kunnen worden ingezet;
2. Alle betrokkenen bij de woningbouw duidelijk te maken dat elk plan moet voldoen aan de volgende kaders:
    a. 30% van de te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen, die door de woningcorporaties moeten worden gerealiseerd;
    b. Afwijkingen van dit percentage dienen in de eerstvolgende projecten te worden gecompenseerd.
3. Bovengenoemde kaders waar mogelijk op te nemen in de bestemmingsplanregels en exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars;
4. Vanaf nu voor woningbouw pas een bestemmingsplanprocedure op te starten als de betrokken ontwikkelaar(s) en corporatie(s) bindende afspraken hebben gemaakt (indien nodig ook met de

gemeente als regisseur en derde partij) over een gezamenlijk stedenbouwkundig plan, verkoop van de benodigde grond aan de corporaties en realisatie van de 30% huurwoningen door de corporaties.

5. In de begroting de mogelijkheid te scheppen door met aangepaste grondprijzen (bij de verkoop van eigen grond) de sociale woningbouw te bevorderen.

Naam en ondertekening

GroenLinks: Hanno Krijgsman .....

PvdA: Elbert Elbers .....

Toelichting:

Als definitie van 'sociale huurwoning' wordt gehanteerd een woning die voor corporaties maximaal € 160.000,- kost en een maandhuur kent van maximaal € 635,- (de zogenaamde tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag).

Het Rijk staat toe om in bestemmingsplannen percentages voor een aantal woningbouw categorieën op te nemen. Voorheen ging het alleen om sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels of kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Sinds kort is het ook mogelijk om percentages voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen.
Zie https://www.internetconsultatie.nl/huurwoningen/document/2579

Verder is het volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beste om de verplichting tot sociale huurwoningen in de regels van het bestemmingsplan opnemen. De gemeente moet hier dan wel beleid voor hebben en dit tot dan toe steeds consequent hebben doorgevoerd. Het kan eventueel ook in een exploitatieovereenkomst, maar hierin zijn altijd wel details te vinden waarmee de verplichting succesvol bij de rechter kan worden aangevochten.

Voor meer informatie zie de factsheet Ruimtelijke Ordening van de VNG:
https://vng.nl/producten-diensten/publicaties/factsheets/factsheet-ruimtelijke-ordening