gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Afwegingskader instrumenten betaalbare woningen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling : 22 juni 2023
Datum raadsbehandeling : 13 juli 2023

Bijlagen:
Rapportage van de Stec – groep 23.104: Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk dd. 15.05.'23

Gevraagd raadsbesluit

1. Instemmen met de uitwerking door het college van de aanpak 'Regie op betaalbaarheid woningen gemeente Moerdijk', met als basis de rapportage van de Stec Groep 'Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk dd. 15.05.'23 en met als instrumenten bijvoorbeeld:
   - Een combinatie van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en een boetebeding;
   - Periodieke evaluatie van bestaande maatregelen als de starters- en stimuleringsregeling;
   - Onderzoek naar de inzet van het instrument 'Koopgarant' of 'Koopstart';
   - Opstellen van een (regionale) Huisvestingsverordening, als basis voor maatregelen om woningen gerichter toe te kunnen wijzen (bijvoorbeeld aan eigen inwoners en jeugd);
   - Toepassing van 'bestemmingsplanrestricties' ('Omgevingsplanrestricties') met betrekking tot percentages prijscategorieën van woningen;
   - Versterking van het instrument Prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie(s);
   - Sturing op de bouwproductie door in overeenkomsten te werken met 'bouwplichten;
   - Actief gebruik te maken van rijksmiddelen zoals de Woningbouwimpuls (WBI) als instrument om het onrendabele deel bij de bouw van goedkope- en middeldure woningen te dekken;
   - Komen tot een vereveningsfonds/ vereveningsarrangementen (verevening tussen rendabele en niet rendabele ontwikkelingen) bij de actualisatie van de Nota Kostenverhaal;
2. Het college te verzoeken de gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang;
3. Jaarlijks deze aanpak te evalueren en de gemeenteraad te informeren over de resultaten;
4. Bij elk nieuw woningbouwplan expliciet aan te geven welke instrumenten gericht op de betaalbaarheid van woningen zijn toegepast.

(Publieks)Samenvatting

Invulling geven aan de woningbouwambities is één van de speerpunten deze collegeperiode. Recentelijke is aan uw raad een voorstel voorgelegd voor de versterking van de regie op de woningbouw. Naast een voldoende hoeveelheid woningen is de betaalbaarheid van woningen een ander belangrijk aspect. Onlangs heeft het college aan de Stec Groep gevraagd om maatregelen in beeld te brengen die de gemeente aanvullend zou kunnen nemen om tot meer betaalbare woningen te komen. De Stec Groep heeft haar advies medio mei neergelegd in de rapportage 'Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk dd. 15.05.'23. De Stec groep heeft onder andere gekeken naar wat we als gemeente op dit vlak inmiddels al doen. Zij onderschrijven de reeds ingeslagen weg en ondersteunen bijvoorbeeld de koerswijziging naar een meer risicodragende pro-actieve rol van de gemeente. Grondeigendom is een goed sturingsmiddel op het type woningen dat dan wordt gerealiseerd. De Stec Groep richt zich in haar advisering met name op nieuw te realiseren woningen. Zij geven in hun advies aan dat maatregelen voor betaalbare woningen in de reeds bestaande bouw lastiger zijn en veel minder efficiënt. Het college stelt de gemeenteraad voor om in te stemmen met een uit te werken aanpak 'Regie op de betaalbaarheid van woningen binnen de gemeente Moerdijk' door het college, gebaseerd op de rapportage van de Stec Groep. Overigens wel goed om hierbij op te merken dat in de reeds lopende woningbouwplannen al een stevige hoeveelheid 'betaalbare woningen' is opgenomen. In de bestaande aanpak is hier ook al aandacht voor.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De aanleiding voor dit voorstel is de wens tot de realisatie van voldoende betaalbare woningen binnen de gemeente Moerdijk. De Stec Groep is gevraagd advies uit te brengen over maatregelen die daarbij kunnen helpen. Om daarmee een handelingsperspectief voor de gemeente te schetsen. Dat heeft de Stec Groep recentelijk gedaan, neergelegd in de rapportage 'Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk dd 15 mei jl'. Wel goed om hierbij te vermelden dat we al stevig aan de slag zijn met dit vraagstuk. Een aanzienlijk deel van de 2700 woningen in de lopende woningbouwplannen realiseren we in het sociale segment. We gaan de komende 10 jaar meer nieuwe sociale huurwoningen bouwen dan we sinds de jaren '70 hebben gedaan. Daar investeren we ook stevig in, want die keuze gaat ten kosten van het 'financiële rendement'. Een vraagstuk waar een deel van de genoemde instrumenten zich ook op richt.

Belang

Naast de hoeveelheid woningen is voor een goede uitvoering van de gemeentelijke volkshuisvesting ook de type woningen die worden gebouwd van belang. Woningen aansluitend bij de diverse doelgroepen. De betaalbaarheid van de woningen is daar een belangrijk aspect in.

Centrale vraag

Kunt u als gemeenteraad instemmen met het uitwerken door het college van de aanpak Regie op betaalbaarheid van woningen binnen de gemeente Moerdijk , met het advies van de Stec Groep als basis.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Uiteindelijk is het beoogd overkoepeld maatschappelijk resultaat het realiseren van woningen cq een woningbestand dat aansluit bij de volkshuisvestingsopgave. Zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kaders
- Regionale Woondeal;
- De december'21 vastgestelde gemeentelijke Woonvisie;
- Het nog op te stellen Woonprogramma ('23)

Argumenten

Pro
Belangrijkste argumentatie voor de voorgestelde aanpak is deze bijdraagt aan de sturing op het realiseren van 'betaalbare woningen'. De in de rapportage van de Stec Groep genoemde instrumenten sorteren in meer of mindere maten effect. Sorteren daarmee in een bijdrage aan het overkoepelende doel, voldoende betaalbare woningen binnen de gemeente Moerdijk. Met als aanvulling dat we met name zullen inzetten op maatregelen gericht op de nieuwbouw van woningen. Indachtig het advies van de Stec groep dat die maatregelen efficiënter zijn dan maatregelen gericht op reeds bestaande bouw.

Contra
Ook effectieve maatregelen hebben hun keerzijde. Ze dienen het doel waarvoor ze worden ingezet, maar hebben ook onbedoelde neveneffecten. Zie voor een nadere uitwerking daarvan ook de rapportage van de Stec groep (vanaf pagina 18) die als bijlage is toegevoegd. Met als toevoeging dat de geschetste effecten voor het college geen reden zijn om op voorhand af te zien van de inzet van de instrumenten.

De belangrijkste neveneffecten:

Extra eisen gekoppeld aan een nieuwbouwontwikkeling zorgt enerzijds voor meer sturing, maar gaat anderzijds vaak wel ten koste van de snelheid. Het heeft invloed op bijvoorbeeld het financiële rendement van de ontwikkeling en dus invloed op de feitelijke 'ontwikkelwaarde' voor ontwikkelende partijen. Dat leidt denkbaar tot een langere onderhandelingsfase. Daarnaast vraagt het gericht uitwerken van de maatregelen bij de ontwikkeling van een locatie tijd (niet enkel capaciteit). Ook dat heeft effect op de voortgang van de ontwikkeling.

De inzet op betaalbare woningen heeft effect op het financiële rendement van een ontwikkeling. Met de inzet op meer gemeentelijke regie en investeren op risico nemen we ook een groter financieel risico. Een steviger inzet op betaalbaarheid van woningen betekent in de basis minder rendement (minder gemeentelijke opbrengst dan wel een groter gemeentelijk risico).

Een ander aspect is de capaciteitsvraag die de inzet van de instrumenten structureel tot gevolg heeft. Op dit moment is bijvoorbeeld de functie adviseur Volkshuisvesting een éénpersoonspositie. De werkvoorraad is met alle bijkomende ambities op Rijks-. Provinciaal-,Regionaal- en gemeentelijk niveau stevig gegroeid. Extra maatregelen/instrumenten leiden denkbaar tot een extra capaciteitsvraag. Dat is geen reden om het niet te doen. Het te bereiken doel staat voorop. De uitwerking van de aanpak zal laten zien óf er een extra vraag is én of die vraagt binnen de bestaande capaciteit kan worden opgevangen. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal die afweging met uw raad worden gedeeld. De nu voorgestelde maatregelen hebben in potentie ook effect op de benodigde capaciteit van andere vakambtenaren. Maar denkbaar niet van een omvang dat dat vraagt om aantrekken van extra capaciteit. Overigens is het denkbaar dat voor het volledig uitwerken van de aanpak ook extra capaciteit dan wel budget nodig is. Dat zal de komende periode gaan blijken. Ook dat is mede afhankelijk van de extra opgaven die bijvoorbeeld vanuit rijk en provincie op dit vlak nog naar ons toe komen. Indien nodig komen we daarvoor bij uw raad terug.

Een belangrijke al langlevende wens is de mogelijkheid om woningen gericht toe te kunnen wijzen, bijvoorbeeld aan eigen inwoners en/of jeugd. Dat is onderdeel van de uit te werken aanpak, met als eerste stap het opstellen van een huisvestingsverordening. Wel belangrijk om te vermelden. Voor het daadwerkelijk kunnen toepassen van maatregelen zoals het gericht kunnen toewijzen van woningen is niet alleen een huisvestingsverordening nodig, maar dient ook de schaarste aangetoond te worden. Een eerder uitgevoerd onderzoek (door bureau Companen in '21) liet zien dat op dat moment die schaarste binnen de gemeente Moerdijk niet was aan te tonen. Het is geen zekerheid dat dat nu wel het geval is. Overigens wel goed om hier ook nog de volgende nuance bij te maken. Naast bouwen voor 'autonome groei' hebben we ook een opgave in het aantrekken van nieuwe inwoners. Denk bijvoorbeeld aan de 1000 extra woningen die we bovenop de autonome behoefte mogen bouwen als gevolg van de komst van oa het Logistiek Park Moerdijk. Mocht het inderdaad mogelijk blijken om woningen gericht aan eigen inwoners toe te wijzen, vraagt dat nog wel voldoende balans in de maatregelen om niet ook de groeiambities en het noodzakelijk aantrekken van nieuwe inwoners onder druk te zetten.

<u>Alternatieven</u>
Het alternatief is niet expliciet inzetten op een groter bestand betaalbare woningen binnen de gemeente Moerdijk. Dat heeft denkbaar voordelen bijvoorbeeld in het financiële rendement van ontwikkelingen en de snelheid van de woningbouw. Maar dat is vanuit de kwalitatieve volkshuisvestingsopgave niet wenselijk.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
Het beoogde doel van de aanpak heeft ongetwijfeld maatschappelijk draagvlak. De aanpak zelf is niet onderzocht op haar maatschappelijk draagvlak

Financiële consequenties
Er zijn nu in directe zin geen financiële consequenties (anders dan beschreven onder de neveneffecten). Mochten deze bij de verdere uitwerking van de aanpak er wel blijken te zijn dan worden die aan uw raad voorgelegd.

Communicatie
Geen verdere communicatie

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

Na het akkoord van uw gemeenteraad zal het college aan de slag gaan met de verdere uitwerking van de aanpak Regie op de betaalbaarheid van woningen binnen de gemeente Moerdijk. Gezien de hoeveelheid aan mogelijke instrumenten en de voor de uitwerking beschikbare capaciteit zal dat gefaseerd worden uitgevoerd. Voor het uitwerken van de aanpak en de implementatie van de instrumenten zullen in ieder geval dit- en volgend jaar nog nodig zijn.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 6 juni 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 13 juli 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023;

overwegende dat:
- De Woningbouwambities een speerpunt zijn deze collegeperiode;
- Dat de betaalbaarheid van woningen in die ambities een belangrijk aspect is;

gelet op:
- De door de Stec Groep opgeleverde rapportage 'Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk' dd. 15.05.'23

BESLUIT

1. In stemmen met de uitwerking door het college van de aanpak 'Regie op betaalbaarheid woningen gemeente Moerdijk', met als basis de rapportage van de Stec Groep 'Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid gemeente Moerdijk dd. 15.05.'23 en met als instrumenten bijvoorbeeld:
   - Een combinatie van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en een boetebeding;
   - Periodieke evaluatie van bestaande maatregelen als de starters- en stimuleringsregeling;
   - Onderzoek naar de inzet van het instrument 'Koopgarant' of 'Koopstart';
   - Opstellen van een (regionale) Huisvestingsverordening, als basis voor maatregelen om woningen gerichter toe te kunnen wijzen (bijvoorbeeld aan eigen inwoners en jeugd);
   - Toepassing van 'bestemmingsplanrestricties' ('Omgevingsplanrestricties') met betrekking tot percentages prijscategorieën van woningen;
   - Versterking van het instrument Prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie(s);
   - Sturing op de bouwproductie door in overeenkomsten te werken met 'bouwplichten;
   - Actief gebruik te maken van rijksmiddelen zoals de Woningbouwimpuls (WBI) als instrument om het onrendabele deel bij de bouw van goedkope- en middeldure woningen te dekken;
   - Komen tot een vereveningsfonds/ vereveningsarrangementen (verevening tussen rendabele en niet rendabele ontwikkelingen) bij de actualisatie van de Nota Kostenverhaal;

2. Het college te verzoeken de gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang van deze aanpak;

3. Jaarlijks deze aanpak als college te evalueren en de raad te informeren over de resultaten van deze evaluatie;

4. Bij elk nieuw woningbouwplan expliciet aan te geven welke instrumenten gericht op de betaalbaarheid van woningen zijn toegepast.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 13 juli 2023,
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke