

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 10 mei 2022
Nummer 2824
Onderwerp Raadsvoorstel Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

Portefeuillehouder Wethouder Kist
Behandeld door M. de Laaf

1. Gevraagd raadsbesluit

1. De Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 vast te stellen en op 1 juli 2022 in werking te laten treden.
2. De Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 gelijktijdig per 1 juli 2022 in te trekken.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

De recente evaluatie van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 – hierna de Verordening – geeft te zien dat herziening van de Verordening op korte termijn wenselijk is. Bij brief van 25 januari 2022 (2186) is de evaluatie van de Verordening aan de raad toegezonden.

De wijzigingen in de Verordening op basis van de uitkomsten uit de genoemde evaluatie zijn verwerkt in de bijgevoegde Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022. Bij de vaststelling daarvan wordt de huidige Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 ingetrokken.

Het vaststellen van de nieuwe Verordening en het intrekken van de huidige Verordening behoren tot de bevoegdheden van de raad.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

- “Een groene, duurzame woongemeente” met als subdoel “Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen”;
- “Leidschendam-Voorburg is een solidaire en inclusieve gemeente”;
- “Inwoners kunnen zo lang mogelijk regie over eigen leven houden en zelfstandig functioneren: meer mensen zijn in staat (begeleid en langer) zelfstandig te wonen”.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Op basis van regionale woningmarktafspraken moeten vòòr 2030 minimaal 750 sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. Deze opgave is uitgangspunt voor de Provincie Zuid-Holland om goedkeuring te geven aan het regionale woningbouwprogramma en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De Verordening is een belangrijk instrument voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave.

Conclusie evaluatie Verordening

Uit de evaluatie van de Verordening is gebleken dat herziening van deze Verordening op korte termijn is gewenst. De argumenten voor het intrekken en vervangen van de huidige Verordening uit 2020 zijn de volgende:

- a. Uit de praktijk blijkt dat het wenselijk is om in bepaalde gevallen kleinere sociale huurwoningen te bouwen voor bijvoorbeeld specifieke doelgroepen. Dit biedt ook de mogelijkheid binnen dezelfde bouwenvolop meer woningen te bouwen voor het verminderen van de woningnood. De huidige norm voor het woonoppervlak van sociale huurwoningen in de Verordening is hiervoor niet bruikbaar en behoeft aanpassing. Om te voorkomen dat marktpartijen vooral kleine woningen zullen bouwen, zijn aanvullende bepalingen over de huurprijs en het aantal te realiseren sociale huurwoningen nodig;
- b. De huidige Verordening biedt aan de woningcorporaties onvoldoende flexibiliteit om de keuze te maken wel of niet in een nieuw woningbouwproject te investeren. Na indiening van een initiatief tot woningbouw ontbreekt een helder traject tot de melding en besluitvorming hierover door de corporatie;
- c. De Verordening voorziet te weinig in het faciliteren van marktpartijen om sociale en middeldure woningen te realiseren, terwijl de meeste woningbouw is gepland op particuliere grond. De termijnen in de Verordening, waarbinnen de marktpartij en woningcorporaties al dan niet tot overeenstemming komen, lopen niet gelijk met de gemeentelijke processen voor het afsluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten;
- d. In de Verordening is onvoldoende geborgd dat de woningcorporaties op initiatief van de marktpartij zo vroeg mogelijk aan tafel komen bij een ingediend woningbouwplan. Dit geldt als criterium voor de afsluiting van de intentiefase door de gemeente;
- e. In de Verordening is geen mogelijkheid om initiatieven tot woningbouw, met name als het gaat om kleinere woningbouwplannen, in samenhang met elkaar te bezien. In het licht van de financiële haalbaarheid en koppeling van het gewenste woningtype aan de beschikbare bouwlocaties kan dit wenselijk zijn;
- f. De Verordening omvat geen bepalingen voor de toewijzing van de sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen die door marktpartijen worden

gerealiseerd en niet aan een woningcorporatie worden overgedragen, komen nu niet terecht bij de doelgroep;

- g. De exploitatieperiode voor de sociale huurwoningen van 30 jaar past niet meer in de regionale afspraken met de Provincie, waarin een termijn van 25 jaar is opgenomen.

Uit de evaluatie van de Verordening is ook gebleken dat de inzet van het Vereveningsfonds in de praktijk (nog) niet effectief is gebleken als het gaat om de onttrekking van gelden uit het Vereveningsfonds. Er zijn tot nu toe geen aanvragen voor een bijdrage – dat wil zeggen subsidie – uit het Vereveningsfonds ingediend. Het college acht heroverweging van de subsidieregels in de Verordening echter niet opportuun. Redenen zijn het risico op staatssteun alsmede de neiging naar willekeur. Een financiële impuls vanuit het Vereveningsfonds voor andere doeleinden dan een groter aandeel dan 30% sociale huurwoningen is lastig uitlegbaar en kan precedentwerking tot gevolg hebben.

Wijzigingen Verordening

In de bijgevoegde Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 – hierna de Verordening – zijn de volgende inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de huidige Verordening aangebracht:

- a. Het college kan afwijken van de gestelde eis voor de gebruiksoppervlakte van sociale huurwoningen, mits deze woningen worden verhuurd met een huurprijs onder de aftoppingsgrens; uitgangspunt voor de bouw van kleinere sociale huurwoningen is het bestaande grondoppervlak voor het verplichte aandeel sociale huurwoningen met elk een minimale gebruiksoppervlakte van 55 m²;
- b. De woningcorporaties krijgen de mogelijkheid af te zien van de overname en exploitatie van het verplichte aandeel te realiseren sociale huurwoningen; de termijn voor de corporaties om aan de marktpartij en de gemeente te melden dat zij in beginsel al of niet bereid zijn tot afname en exploitatie, is bepaald op drie maanden na overleg met de gemeente en de betrokken marktpartij;
- c. Voor de realisatie van sociale en middeldure woningen door marktpartijen is de volgorde van de te nemen stappen in de huidige Verordening gelijkgetrokken met de gemeentelijke processen voor het afsluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten;
- d. Voor de samenhang in de initiatieven tot woningbouw kan het college besluiten meerdere initiatieven tot woningbouw in samenhang met elkaar te bezien en de koppeling van locaties tegelijkertijd met alle betrokken initiatiefnemers vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst;
- e. De consultatie van de woningcorporaties door de betreffende marktpartij over het ingediende woningbouwplan geldt als weegcriterium voor de gemeente bij het afsluiten van de intentiefase;

- f. De sociale huurwoningen moeten worden toegewezen via Woonnet-Haaglanden dan wel volgens een besluit van het college op grond van artikel 3:1, lid 3 van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019;
- g. De exploitatieperiode voor de sociale huurwoningen is bijgesteld naar 25 jaar. Tot slot is een aantal technische en tekstuele verbeteringen in de Verordening doorgevoerd.

Input woningcorporaties

De woningcorporaties Vidomes en WoonInvest zijn bij de opstelling van de Verordening intensief betrokken. Zij hebben onder meer gepleit voor het inbouwen van de mogelijkheid om af te wijken van de woonoppervlakenorm om in specifieke gevallen – onder voorwaarden – kleinere woningen te bouwen. Deze mogelijkheid tezamen met de wens tot het synchroniseren van het besluitvormingstraject binnen de corporaties met de gemeentelijke processen zijn overgenomen.

Inspraak

De ontwerp verordening zal niet worden vrijgegeven voor inspraak, aangezien de direct belanghebbenden bestaan uit enerzijds onze maatschappelijke partners, te weten de woningcorporaties, die bij het opstellen van de verordening zijn betrokken, en anderzijds uit commerciële partijen, zoals beleggers, die veelal niet in deze gemeente zijn gevestigd.

Overgangsrecht

Voor de periode tussen de inwerkingtreding van de huidige Verordening uit 2020 en het moment van de vaststelling van de nieuwe Verordening in 2022 geldt het volgende overgangsrecht. De bepalingen in de vast te stellen Verordening zijn niet van toepassing op initiatieven tot woningbouw die zijn ingediend gedurende de inwerkingtreding van de huidige Verordening vanaf 14 juli 2020 en vóór de dag van de inwerkingtreding van de nieuwe Verordening op 1 juli 2022 zijn ingediend. Gedurende die periode blijven de bepalingen in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 van kracht.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer

Onderwerp

Datum 10 mei 2022
Nummer 2824
Pagina 5/5

2824	Ontwerp Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022
2824	Raadsbesluit Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022