Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
16 december 2021

Datum
10 november 2021

Zaaknummer
018427795

Onderwerp
Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Vaststellen Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector.

Inleiding

De gemeente Urk heeft recentelijk de Visie Wonen en het Programma Wonen geactualiseerd. Om deze visie om te zetten in realiteit, zijn er een aantal opgaven geïdentificeerd, waaronder het borgen dat woningen terecht komen bij de doelgroepen waarvoor zij bestemd zijn. Terwijl dit voor sociale- en middenhuur relatief goed te organiseren is, is het voor goedkope koopwoningen een stuk lastiger om woningen aan bepaalde doelgroepen toe te wijzen. De gemeente heeft aangegeven dat het alle passende privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en financiële instrumenten en maatregelen wil benutten om de voorraad sociale- en middenhuur woningen, evenals het aanbod van goedkope koopwoningen te vergroten en te behouden voor de doelgroep. Daartoe is de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector opgesteld. In Bijlage 2 wordt kort toegelicht wat de inhoud is van de nota. De raad wordt voorgesteld de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector vast te stellen. Twee geadviseerde instrumenten uit de nota, de Huisvestingsverordening en de Verordening doelgroepen woningbouw Urk, worden via participatie uitgewerkt en medio 2022 ter vaststelling aangeboden.

Beoogd resultaat / effect

Vaststelling van de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector met als uiteindelijk doel de voorraad van sociale- en middenhuur woningen, evenals het aanbod van goedkope koopwoningen te vergroten en te behouden voor de doelgroep.

Argumenten

1.1 *Door vaststelling van de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector stemt de gemeenteraad in met de geadviseerde instrumenten om de voorraad sociale- en middenhuur woningen, evenals het aanbod van goedkope koopwoningen te vergroten en te behouden voor de doelgroep.*
1.2 *De Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector dient als handreiking voor de Huisvestingsverordening, de Verordening doelgroepen woningbouw Urk én de nog op te stellen geadviseerde instrumenten.*

Interne en externe betrokkenheid (participatie)
Bij de totstandkoming van de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector zijn diverse collega's betrokken. Daartoe is er een tijdelijke begeleidingsgroep samengesteld die als interne klankborggroep heeft gefungeerd.

- Wonen : Angela de Vries-Meuleman, Alex Klijnstra en Eva Witteveen
- Grondzaken/juridisch : Kristian van de Laar en Tessa Hendriks
- Grondzaken/planeconomie : Johannes Schenk
- Grondzaken/ondersteuning : Linda Hakvoort en Janna Snoek
- Project Zeeheldenwijk : Heloisa da Moreira da Mata Marchioni
- Strategisch advies : Louw Schraal
- Zorg en Welzijn : Helma Jongman

Daarnaast zijn de directe externe stakeholders (Christelijke Woonstichting Patrimonium en Huurdersvereniging De Bult) op de hoogte gebracht van het opstellen van de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector en hebben zij deze mogen inzien. Ondergenoemde stakeholders zullen geconsulteerd worden tijdens een participatiebijeenkomst.

- Christelijke Woonstichting Patrimonium;
- Huurdersvereniging De Bult;
- Makelaars
- Financiële instellingen/hypotheekadviseurs

De gemeenteraad is tijdens de informatieve raadsvergadering van 14 oktober jl. op de hoogte gebracht van de mogelijk toe te passen instrumenten. De heer Klouwen van Companen heeft de Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector en het beoogde nieuwe instrumentarium tijdens de informatieve raadsvergadering van 14 oktober jl. nader toegelicht. De raad heeft de mogelijkheid gekregen om naar aanleiding van deze presentatie schriftelijke vragen te stellen aan wethouder G. Post jr. De gemeenteraad heeft het reguleren van toeristische verhuur aangedragen als belangrijk element om op te nemen in de verordeningen.

Planning route Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector

Onderdeel	Datum
Behandeling Nota regie sociale woningbouw in commissie	30 november 2021
Vaststelling Nota regie sociale woningbouw door gemeenteraad	16 december 2021
Participatie traject Huisvestingverordening en Verordening doelgroepen woningbouw Urk	1 november 2021 tot en met 31 januari 2022
Definitief maken Huisvestingverordening Urk en Verordening doelgroepen woningbouw Urk	Maart 2022
Behandeling Huisvestingverordening Urk en Verordening doelgroepen woningbouw Urk commissie	Eerste commissievergadering na verkiezingen 2022
Vaststelling Huisvestingverordening Urk en Verordening doelgroepen woningbouw Urk gemeenteraad	Eerste reguliere gemeenteraadsvergadering na verkiezingen 2022

Kosten, baten, dekking

Jaarlijks is er een budget beschikbaar gesteld voor de uitvoering en doorontwikkeling van het Woonbeleid. De Nota Regie op sociale woningbouw koop en huursector is opgesteld binnen het daarvoor beschikbaar gestelde Beheersplan Woonvisiebeleid 1822610.

De implementatie van de instrumenten uit de Nota Regie op sociale woningbouw koop en huursector brengt structurele uren en kosten met zich mee, waar op dit moment nog geen rekening mee is gehouden in de begroting(en) en personele bezetting. Voor een inschatting van de uren en kosten wordt verwezen naar onderstaande tabel. Voor een inschatting van de uren en kosten is norm gehanteerd op basis van ervaringscijfers. Kosten kunnen dus nog hoger of lager uitvallen afhankelijk van wie er wordt ingezet om de werkzaamheden te verrichten.

	Eenmalig	**Structureel per jaar**
Instrumenten die we voortzetten		
• Anterieure gronduitgifte overeenkomsten	*Onderdeel regulier werk, geen eenmalige inzet meer nodig.*	2 fte
• Ketting/antispeculatie beding	40 uur	0,1 fte
• Starterslening	40 uur	0,1 fte
Instrumenten die we voorstellen		
• Huisvestingsverordening	80 uur	0,2 fte
• Doelgroepenverordening	80 uur	
• Zelfbewoningsplicht	80 uur	0,1 fte
• Bescherming tegen toeristische verhuur	80 uur	0,1 fte
• Maatwerkafspraken met ontwikkelaars	*Onderdeel regulier werk, geen eenmalige inzet meer nodig.*	*Structurele inzet meegenomen als onderdeel van anterieure gronduitgifte overeenkomsten.*
• Stimuleren kleinere bouwvormen	*Onderdeel regulier werk plantoetsing, geen extra kosten nodig.*	
• Sturen op voorraad samenstelling	*Meegenomen in de berekening voor inzet opstellen huisvestingsverordening.*	
• Vereveningsfonds	*200 uur*	*0,2 fte*

Indien wordt besloten om over te gaan tot implementatie van een of meerdere instrumenten uit bovenstaande tabel, zal voor het uitvoeren van de instrumenten capaciteitsuitbreiding nodig zijn via de kadernota. Het vaststellen van de nota heeft dus nog geen personele consequenties. De nota is immers al opgesteld. De personele consequenties ontstaan pas indien besloten wordt om een of meerdere instrumenten uit bovenstaande tabel daadwerkelijk vast te stellen. Na vaststelling is er structurele inzet per jaar vereist om de instrumenten uit te voeren. Er is onder meer inzet vereist om verordeningen te controleren en te handhaven.

Het opstellen van instrumenten uit bovenstaande tabel zorgt daarnaast voor een eenmalige inzet. Voor de Huisvestingsverordening Urk (inclusief bescherming tegen toeristische verhuur) en de Verordening doelgroepen woningbouw Urk bedraagt dit een eenmalige inzet van 240 uur. Deze uren zullen gedekt worden uit het Beheersplan Woonvisiebeleid 1822610.

Bijlage

Bijlage 1: Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector
Bijlage 2: Toelichting inhoud nota en overige instrumenten

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018427795

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 16 december 2021

gezien het advies van Commissie I d.d. 30 november 2021

besluit:

1. Vaststellen Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector.

Urk, 16 december 2021,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,