



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van de conceptverordening Middenhuurwoningen Gouda

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Versie: 27 augustus 2020

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Conceptverordening Middenhuur Gouda

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zoals in het Coalitieakkoord staat verwoord wil Gouda het bouwen van woningen met een middenhuur stimuleren en het huurprijsniveau van deze woningen voor langere tijd borgen. Om het mogelijk te maken dit publiekrechtelijk te regelen, is een zogenaamde “doelgroepenverordening” nodig. Daartoe is de concept Verordening Middenhuur Gouda opgesteld, die begin dit jaar door het college is vrijgegeven voor inspraak. Als deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad kan het college in bestemmingsplannen een (minimaal) percentage (of een bandbreedte) te realiseren middenhuurwoningen opnemen en de instandhoudingstermijn en de aanvangshuurprijs vastleggen, om daarmee te borgen dat de woningen ook voor de langere termijn in dit prijssegment beschikbaar blijven.

Uiteraard bestaan daarnaast nog steeds andere mogelijkheden om op projectniveau afspraken te maken over prijsdifferentiatie van een woningbouwprogramma, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. Het vast-/opleggen in een bestemmingsplan moet dan ook gezien worden als “stok achter de deur” om een gewenst woningbouwprogramma af te kunnen dwingen in gevallen waar op andere wijze niet tot gewenste overeenstemming is te komen. Het is dan ook belangrijk om de verordening en de zienswijzen daarop in deze context te beschouwen. De verordening zal gelden voor nieuwbouwwoningen die worden gebouwd op basis van bestemmingsplannen waarin voor de nieuwbouwlocatie een (minimum) percentage middenhuur is opgenomen.

1.2 Zienswijzen

De conceptverordening heeft van 23 januari tot en met 4 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn in totaal acht reacties ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De 8 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van de conceptverordening zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

De indieners van twee zienswijzen hebben in hun reactie gevraagd om geheimhouding. Dit betreft ontwikkelende partijen,

2. Beantwoording zienswijzen

Behandeling ingekomen zienswijzen met commentaar

2.1 Zienswijzen twee particuliere verhuurders van bestaande woningen (één telefonisch en één per brief)

Deze verhuurders hebben gevraagd of de nieuwe regelgeving ook geldt voor al bestaande woningen die zij verhuren in het middensegment. Zij vinden dat dit uit de verordening onvoldoende blijkt. Zij geven aan dat *“Indien de Toelichting zoals bijgevoegd onlosmakelijk verbonden is met de verordening doet bovenstaande niet ter zake. Indien dit niet het geval is het onze zienswijze dat tekstueel in de verordening expliciet benoemd zou moeten worden dat regelgeving uitsluitend van toepassing is op nieuwbouw”*.

Reactie

Als de verordening van kracht wordt geldt deze alleen voor nieuw te realiseren woningen voor locaties waar in het bestemmingsplan een minimum percentage middenhuurwoningen staat opgenomen. Dit staat in de toelichting die onlosmakelijk is verbonden met de verordening.

2.2 Zienswijzen woningcorporaties (mondeling)

Woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland hebben in een mondelinge reactie laten weten dat zij blij zijn met de verordening, omdat zij merken dat onvoldoende (betaalbare) middenhuurwoningen gerealiseerd worden door marktpartijen. Zij merken dat er weinig woningen worden gerealiseerd met een huur net boven de liberalisatiegrens, terwijl daar een grote behoefte aan is. Realiseren van meer woningen in dit prijssegment zou bovendien doorstroming vanuit de sociale huursector mogelijk kunnen maken. De druk op de sociale huursector is de laatste jaren groot en wordt steeds groter.

Daarnaast vragen de corporaties of maatwerk voor specifieke locaties mogelijk is en of bijvoorbeeld kleinere woningen met een lagere huur ook bespreekbaar zijn op bepaalde locaties.

Reactie

De verordening geeft kaders voor commerciële marktpartijen om middenhuurwoningen te realiseren. Commerciële partijen zijn als eerste aan zet, na een markttoets kunnen corporaties ook woningen realiseren in dit prijssegment. De bereidheid van de woningcorporaties om hierin te investeren volgens deze voorwaarden waarderen we zeer. Maatwerkafspraken zijn vervolgens bespreekbaar.

2.3 Zienswijzen regiogemeenten

De regiogemeenten van Midden-Holland hebben in de Regionale Agenda Wonen 2019 (RAW 2019) afgesproken het bouwen van middenhuurwoningen te gaan stimuleren en reguleren. Andere gemeenten in de regio zijn inmiddels ook aan de slag met een verordening middenhuur, die gebaseerd is op de Goudse versie. In Waddinxveen heeft het college inmiddels ook een concept vrij gegeven voor inspraak en in Krimpenerwaard heeft het college onlangs een concept vastgesteld. Bodegraven-Reeuwijk heeft nog expliciet gereageerd en aangegeven dat bij hen dit onderwerp zal worden opgepakt als uitwerking van de nieuwe lokale woonvisie waar aan gewerkt wordt. Ook in Zuidplas zal een verordening worden opgesteld.

De versies van Waddinxveen en Krimpenerwaard hanteren beiden dezelfde uitgangspunten als Gouda, behalve dat zij geen gebiedsgerichte differentiatie gebruiken (kleine categorie in binnenstad). Krimpenerwaard wil daarnaast bij de verhuur van middenhuurwoningen voorrang geven aan inwoners van de Krimpenerwaard.

Reactie

Regionaal samen optrekken in dit soort zaken ervaren we als zeer positief en versterkt de gemeentelijke positie. Mooi dus dat de andere regiogemeenten dit onderwerp ook voortvarend oppakken.

2.4 Zienswijze IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

Kern van het bezwaar is dat de IVBN vindt dat de gemeente éézijdig de huren van nieuwbouw middenhuur gaat reguleren, zonder overleg met belangrijke marktpartijen. IVBN reageert afwijzend op deze regulering. Het realiseren van middenhuurwoningen slaagt immers alleen als er een balans gevonden kan worden tussen de (grotendeels samenlopende) belangen van de gemeente en de professionele lange termijn belegger, waardoor het nieuwbouwproject daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. De te hanteren grondprijzen zijn dan cruciaal voor het slagen van meer middenhuur. Om te komen tot een marktconforme grondprijs voor middenhuurwoningen moeten zowel beleggers als gemeenten uitgaan van een 'residuele' grondwaarde. Voor de belegger geldt dat als de businesscase niet meer 'rond is te rekenen', het project ook niet tot stand komt. Als Gouda meer middenhuur wil (laten) realiseren, dan zal de grondprijs marktconform moeten kunnen worden vastgesteld, rekening houdend met de opgelegde beperkingen. Hoe meer beperkingen, hoe lager de residueel te berekenen grondprijs. In de concept-verordening geeft de gemeente Gouda geen blijk zich deze problematiek te realiseren. IVBN vreest dat de nieuwbouw van middenhuur in Gouda door de verordening ernstig wordt belemmerd. De oproep aan Gouda is dan ook om te komen tot een herbezinning ten aanzien van de voorgenomen regulering van de nieuwbouw middenhuur en eerst met onze leden in gesprek te gaan over wat (on-) mogelijk is.

Reactie

In onze gemeente zijn er middenhuurwoningen nodig en dus zet de gemeente instrumenten in om de bouw te stimuleren en om te borgen dat de woningen voor langere termijn tot dat segment (blijven) behoren.

De gemeente heeft geïnventariseerd welke voorwaarden andere gemeenten stellen, om te voorkomen dat de voorwaarden in Gouda strenger zijn dan in andere gemeenten. Inmiddels blijkt ook dat er investeerders zijn die wel kunnen/willen voldoen aan deze voorwaarden, leert de ervaring inmiddels in een aantal projecten. Op voorhand zien we dan ook voldoende mogelijkheden voor de realisatie van middenhuurwoningen. Mocht over enige tijd blijken dat de voorwaarden toch te streng zijn, dan zal de gemeente bezien of de voorwaarden moeten worden versoepeld.

Als het gaat om gronden in bezit van de gemeente rekent de gemeente bij woningbouw residueel, ook bij middenhuur. Wel hebben we een minimum grondprijs opgenomen, om te voorkomen dat middenhuur per saldo lagere grondwaardes krijgt dan sociaal. Bij middenhuur kan vanwege hoogbouw korting worden gegeven, zoals dat ook kan voor sociale huurwoningen.

Naar aanleiding van de reactie heeft een telefonisch gesprek plaatsgevonden met de directeur van IVBN.

2.5 Zienswijzen van twee ontwikkelende partijen, die om geheimhouding vragen vanwege hun belangen

In grote lijnen komen deze reacties er op neer dat beide partijen aangeven dat zij in het verleden reeds andere afspraken hebben gemaakt met de gemeente of andere uitgangspunten zijn overeengekomen met de gemeente. En dat het opleggen van nieuwe afspraken/uitgangspunten door middel van een publiekrechtelijk instrument als de Verordening Middenhuur strijdig zou zijn met die afspraken uit het verleden.

Reactie

Wij zullen niet "tijdens het spel de spelregels veranderen". Met andere woorden; de gemeente zal niet terugkomen op eerdere afspraken, ook als die niet (geheel) passend zijn binnen het nieuw voorgestelde beleid voor middenhuurwoningen. Wel zal de gemeente het gesprek aan (blijven) gaan als het gaat om het realiseren en borgen van middenhuurwoningen.