



GEMEENTEHUIS

Raadhuisplein 1
Heiloo

Postbus 1

1850 AA Heiloo

t 072 535 66 66

e info@heiloo.nl

i www.heiloo.nl

IBAN:

NL41BNGH0285003658

BIC:

BNGHNL2G

VERZONDEN 19 MRT 2020

ONS KENMERK 2020/001693

INLICHTINGEN BIJ Andre Fictoor

TELEFOON 088 909 7356

DATUM 17 maart 2020

BIJLAGEN geen

ONDERWERP Artikel 33 vragen

PvdA Heiloo
Dhr. Valkering
Boswinde 15
1852 XE HEILOO

Geachte heer Valkering,

Op 21 februari 2020 hebben Heiloo Lokaal, Gemeentebelangen Heiloo en de PvdA bij de griffie vragen conform artikel 33 van het Reglement van Orde (Rvo) gesteld. De vragen betreffen het Fonds Sociale Woningbouw. In deze brief beantwoorden wij uw vragen. Voor de volledigheid herhalen wij uw inleiding en de door u gestelde vragen (cursief). Daaronder volgt de beantwoording.

Sinds 2005 heeft Heiloo een Fonds Sociale Woningbouw. In de oorspronkelijke opzet bestaat het fonds uit twee delen (zie bijlage):

- *Een Algemeen Fonds Sociale Woningbouw; dat gevoed werd door een jaarlijkse storting van 200.000,- vanuit het grondbedrijf (of de Algemene Middelen als de inkomsten van het grondbedrijf niet toereikend zijn) tot een maximum van 1.400.000,-. Daarnaast werd dit A-fonds gevoed met boetes uit de overwinstregeling en inkomsten vanuit de huisvestingsverordening. De gelden waren vrij besteedbaar voor sociale woningbouw; nieuwbouw en aanpassing.*
- *Een Bestemmingsfonds Sociale Woningbouw; dat gevoed werd vanuit woningbouwlocaties die niet aan de programmering (40-30-30) van de Woonvisie voldoen. Voor dit B-fonds gold geen maximum. De gelden uit het B-fonds waren bestemd ter compensatie; de realisatie van categorie 1 en 2 woningen in andere projecten/locaties.*

In de nota "Juridische haalbaarheid afdracht fonds sociale woningbouw" van 5 december 2013 stelt het college dat het niet mogelijk is om ontwikkelaars te dwingen om bij te dragen in het Fonds Sociale Woningbouw, omdat de regeling niet is verankerd in de Structuurvisie 2030.

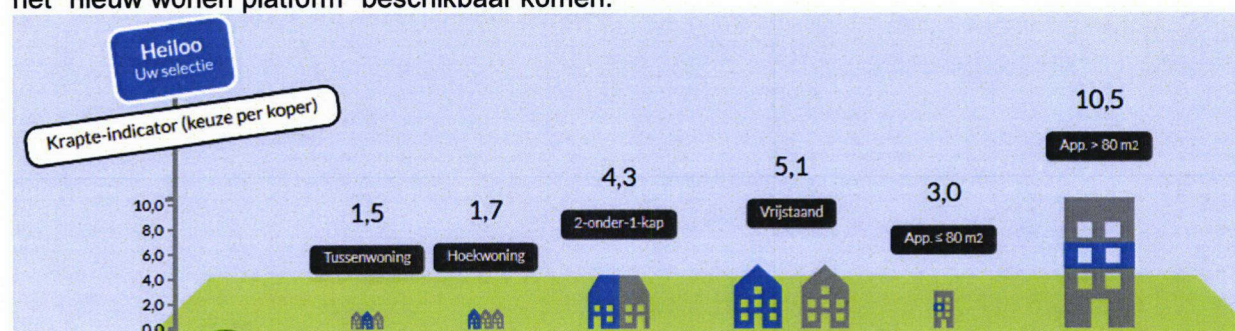
In plaats van de Structuurvisie hierop aan te passen, stelt het college nut en noodzaak van het Fonds ter discussie. Het college concludeert dat compensatie via het Fonds niet langer nodig is, omdat: "Bij alle grote woningbouwlocaties die nu in beeld zijn, wordt voldoende sociale woningbouw gerealiseerd en hoeft er niets aan het Fonds te worden afgedragen".

Dit standpunt van het college leidt tot de volgende vragen (ex artikel 33 Reglement van Orde aan het college van B&W):

1. Hoe groot is de vraag in Heiloo respectievelijk de regio Alkmaar naar woningen in categorie 1 en 2 op dit moment? En in 2030?

Op dit moment is er in Nederland sprake van 'woningnood' en is er vraag naar alle categorieën. Niemand kan aangeven hoe groot de vraag naar woningen is in 2030.

Onderstaand figuur geeft een beeld van de koopwoningmarkt. Als er sprake is van een gezonde woningmarkt ligt de indicator rond de zes. Daaronder is de markt krap en daarboven ruim. In onderstaand voorbeeld is de markt voor tussenwoningen dus zeer krap. Deze marktinformatie wordt regelmatig door de Woningmakers geleverd. Op korte termijn zal ook marktinformatie van het "nieuw wonen platform" beschikbaar komen.



2. Hoe groot is het aanbod van woningen in Heiloo respectievelijk de regio Alkmaar van woningen in categorie 1 en 2 op dit moment? En in 2030?

Er zijn geen gegevens beschikbaar over het huidige aanbod aan woningen in categorie 1 en 2 (koop en huur) in de regio Alkmaar. Er is geen systeem of bestand waar dit in staat. Het is onmogelijk om aan te geven hoe groot het aanbod van woningen in 2030 zal zijn.

3. Wat is het verschil in aantallen gerealiseerde en te realiseren woningen in categorie 1 en 2 tussen nu en 2030 wanneer uitgegaan zou zijn van de 40-30-30 regeling inclusief compensatie via het Fonds Sociale Woningbouw?

De bijdrage uit het fonds sociale woningbouw was nooit bedoeld (en ingezet) als standaard bijdrage bij sociale woningbouw. De bijdrage is alleen ingezet bij uitzonderingen. Zoals bijvoorbeeld fors hogere percentages sociaal, forse onrendabele investeringen of extra duurzaamheidsmaatregelen (Maalwater 80% sociaal), Oosterzij 76% sociaal, Noordergeestkerk 100% sociaal). Het fonds sociale woningbouw heeft dus geen invloed op onderstaande indicatie van het verschil.

- Zuiderloo is grotendeels al gerealiseerd / in ontwikkeling. Een nieuw percentage voor het resterende deel is niet aan de orde. Zuiderloo als geheel is 35% sociaal. Op deze locatie wordt dus circa 5% minder in categorie 1 en 2 gerealiseerd.
- Locatie Nieuw Varne is 40% sociaal, dus geen verschil.
- Voor Zandzoom (exclusief topsegment) is het percentage circa 23 % sociaal. Op deze locatie wordt dus circa 17% minder in categorie 1 en 2 gerealiseerd.

4. Waarom en wanneer heeft wie besloten om het Algemene Fonds Sociale Woningbouw niet langer aan te vullen met de vaste jaarlijkse bijdrage uit het grondbedrijf en aanvullende bijdragen uit de overwinstregeling en de huisvestingsverordening?

De gemeenteraad heeft op 9 december 2013 besloten 'het fonds sociale woningbouw te "bevriezen" totdat nieuw beleid is vastgesteld'. De hoofreden waren dat het fonds sociale

woningbouw in de toenmalige vorm weinig toekomstwaarde had. Daarnaast bleek het juridisch problematisch om een ontwikkelaar te dwingen bij te dragen aan het fonds. Mede door de crisis en het niet meer voeren van een actief grondbeleid was er geen sprake meer van winst uit het gemeentelijk grondbeleid. Hiermee kwam de structurele voeding te vervallen.

5. *Welke stappen moeten er worden gezet en welke besluiten dienen er te worden genomen om de vaste jaarlijkse bijdrage uit het grondbedrijf en de aanvullende bijdragen uit de overwinstregeling en de huisvestingsverordening, juridisch te verankeren in het beleidskader?* Bijdragen uit overwinstregeling komen al ten goede aan het fonds sociale woningbouw. De raad kan altijd besluiten tot een jaarlijkse (of éénmalige) bijdrage uit het grondbedrijf of Algemene Reserve.

6. *Waarom en wanneer heeft wie besloten om het Bestemmingsfonds Sociale Woningbouw niet langer te voeden met de bijdragen van ontwikkelaars ergo de compensatie van categorie 1 en 2 woningen over projecten en locaties heen te beëindigen?* Zie het antwoord bij vraag 4.

Er is nog nooit aangetoond dat een vereveningsfonds tot meer sociale woningbouw leidt. Eerder het omgekeerde. Het biedt ontwikkelaars de kans om sociale woningbouw af te kopen. Het is altijd nog maar de vraag of dit elders weer "rechtgebied" kan worden. Voor nagenoeg alle nieuwe woningbouwplannen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Kennemer Wonen wordt nadrukkelijk bij alle potentiële woningbouwlocaties betrokken om te bekijken of er sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

In de nieuwe woonvisie van Heiloo is afgestapt van de oude systematiek van vaste percentages. Om een vereveningsfonds te kunnen hanteren is een percentage nodig om te kunnen rekenen. De woonvisie van Heiloo is juist gebaseerd op de werkwijze om bij nieuwe woningbouwprojecten flexibel en adaptief te kunnen programmeren, waarbij rekening gehouden wordt met actuele marktomstandigheden en actuele marktgegevens. Om weer met een vereveningsfonds te kunnen gaan werken zal er een nieuwe woonvisie moeten worden geschreven en een verordening moeten worden opgesteld waarin de wijze van verevenen wordt vastgelegd.

7. *Welke stappen moeten er worden gezet en welke besluiten dienen er te worden genomen om de bijdragen van ontwikkelaars juridisch af te kunnen dwingen?*

Het is juridisch mogelijk om een ontwikkelaar te verplichten een bijdrage aan het fonds sociale woningbouw te leveren. Hiervoor moet wel het een en ander worden vastgelegd:

- bijdragen aan het fonds sociale woningbouw moeten worden vastgelegd in de structuurvisie of andere beleidsdocumenten die als structuurvisie gelden en;
- in bestemmingsplannen moet de verhouding sociale woningbouw worden opgenomen;
- er moet een verordening worden opgesteld die de bijdragen aan en uit het fonds regelt;
- ook in geval een exploitatieplan opgesteld moet worden is een basis in de structuurvisie vereist;
- De huidige Woonvisie (januari 2019) gaat niet uit van deze systematiek en zal moeten worden herschreven;

8. *Kan het college, met oog op de grote behoefte aan de realisatie van woningen in categorie 1 en 2, alsmede de noodzaak vele bestaande woningen aan te passen/verduurzamen, een indicatie geven van de kortst mogelijke doorlooptijd om de huidige hiaten in de juridische verankering van het Fonds Sociale Woningbouw op te heffen?*

Het betreft in feite een heel andere visie op hoe om te gaan met de woningmarkt dan in de huidige woonvisie is uitgewerkt. Er zal dus een nieuwe woonvisie en een verordening moeten worden

opgesteld. Hiertoe is voor dit jaar in de begroting en planning geen rekening gehouden.
Inschatting: medio 2021.

Wellicht kan het college van Heiloo hierbij aansluiten bij de regeling en de systematiek die de gemeente Castricum hanteert ten aanzien van haar Fonds Sociale Woningbouw en de wijze waarop dit (juridisch) verankerd is in het gemeentebestuur en de woonvisie van Castricum.

De gemeente Castricum hanteert geen verordening, maar een werkinstructie. Het is de vraag of dit juridisch houdbaar is. Aangezien de gemeente Heiloo in het verleden al heeft ervaren dat de afkoop van sociale woningbouw door een ontwikkelaar uiteindelijk niet heeft geleid tot een bijdrage van de ontwikkelaar aan het fonds en dus tot minder sociale woningbouw, hechten wij groot belang aan een solide juridische uitwerking.

Tot slot zouden wij het college willen verzoeken om bij haar taakstelling ten aanzien van het aantal woningen in categorie 1 en 2 aan te sluiten bij de behoefte in de regio en in harmonie met de andere regio-gemeenten daaraan haar fair share bij te dragen.

Het college conformeert zich op dit punt aan de woonvisie Heiloo waarbij het streven is om bij nieuwe locaties nadrukkelijk rekening te houden met de actuele vraag en marktontwikkelingen. Op pagina 5 en 6 van de Woonvisie Heiloo is hierover het volgende opgenomen:

Heiloo heeft op dit moment meer woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen dus niet zomaar worden toegevoegd. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. Hierdoor heeft de gemeente invloed op het programma en daardoor de mogelijkheid om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te sturen.

Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Vervolgens moet bekeken worden of er op dat moment voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoning in de woningprogrammering staan om in de actuele behoefte te voorzien. De verwachting is dat, gezien de huidige behoefte, gemeentebreed circa een derde van de woningen in het sociale segment (koop en huur) zal vallen. Ook verdient het aanbeveling om te kijken of de locatie zich leent voor betaalbare vrije sector huurwoningen. Dit komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

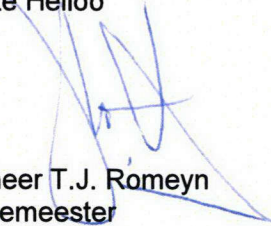
Realisatie en programmering van nieuwe woningbouwlocaties bepalen we aan de hand van:

- het RAP (de regionale woningprogrammering)
- de meest actuele huishoudensprognose
- het meest actuele woningmarktonderzoek
- locatie gebonden eigenschappen: waar leent de locatie zich voor, wat is een geschikte toevoeging aan de bestaande bebouwing?
- de Prestatieafspraken (is de locatie benodigd en geschikt om de afgesproken doelstelling te realiseren)
- Afwegingskader: met het in het RAP opgenomen afwegingskader kunnen woningbouwplannen geprioriteerd worden. Zo zorgen we ervoor dat de beste plannen door gaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris



De heer T.J. Romeyn
burgemeester