

Plan van Aanpak Woningbouwversnelling 2020

Aanleiding

De cijfers van nieuwbouwrealisatie in de jaren 2018 en 2019 vertonen gelijkenis met het landelijke beeld. 2018 was een goed jaar in de realisatie van de bouw terwijl de realisatie in 2019 achter bleef, waarbij op dit gebied ook nog een groot verschil per kern is. Het gaat dan ook wisselend met de woningbouw in Meierijstad. Er is dringend behoefte aan verdere regie op de woningbouwproductie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. Kwantitatief en kwalitatief wordt per kern nog onvoldoende conform de woningbehoefte uit de woonvisie gebouwd, terwijl de vraag naar goede en voldoende woningen groot is;
2. De huidige woningbouwplannen zijn vaak nog te eenzijdig in de programmering en zorgen niet voor verbetering in bouwen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waardoor de verschillende doelgroepen onvoldoende bediend worden;
3. Er wordt nog onvoldoende gekeken naar de mogelijkheden in de huidige bebouwing (leegstand, woningsplitsing) waarbij transformatie nodig is die concurrerend is met nieuwbouw;

Middels de maatregelen uit dit Plan van aanpak woningbouwversnelling geeft de gemeente Meierijstad invulling aan de dringende behoefte aan verdere regie op de woningbouwproductie. Het dient als start van een periode waarin we goed blijven volgen waar behoefte aan is om die regie te kunnen versterken. In dit Plan van aanpak zijn de eerste benodigde instrumenten voor die regieversterking genoemd. Indien nodig komen we met nieuwe maatregelen of instrumenten.

Toelichting

1. Het college stelt het Plan van aanpak woningbouwversnelling vast, waarbij de gemeente kiest voor de versterking van de regievoering op de woningbouwproductie, door te werken met meer flexibiliteit en in bandbreedtes rondom de woningbouwaantallen en -prijzen uit de woonvisie.

De lange termijn doelen die zijn bepaald in de woonvisie blijven gelden als uitgangspunt tot dat de marktsituatie en/of omstandigheden zo majeur zijn gewijzigd dat actualisatie van het beleid of de uitgangspunten noodzakelijk is. Dit geldt ook voor de kwantitatieve en kwalitatieve verdeling van het woonprogramma over de kernen en in totaal voor de gemeente Meierijstad.

We werken gefaseerd, organisch in (deel)stappen richting deze lange termijn doelen. Deze gefaseerde aanpak geeft ruimte om te anticiperen op de steeds veranderende woningmarkt, zoals de behoefte aan CPO bouwen en tijdelijke woningen. Op deze wijze kunnen de lange termijn doelen dynamisch worden bijgesteld wanneer de lokale variabelen/situatie en/of macro-economische situatie daar aanleiding toe geeft;

Om hier aan te kunnen voldoen gaan we werken met meer flexibiliteit en in bandbreedtes rondom de woningbouwaantallen en prijssegmenten uit de woonvisie. Zowel onze eigen woningbouwplannen als de beoordeling van initiatieven voor woningbouw die van derden komen, vraagt om een bepaalde mate van flexibiliteit binnen een acceptabele bandbreedte. Het gaat hierbij om zowel woningbouwaantallen als prijssklassen voor de woningen. Zaken als woningen voor eenpersoons- of tweepersoonshuishoudens, innovatief/duurzaam bouwen, herontwikkeling of uitleg, etc. kan namelijk van invloed zijn op de beoordeling van een woonsegment. Zo heeft een zeer duurzame tweepersoons woning binnen de categorie middenduur een andere prijs voor een minder duurzame eenpersoons woning in diezelfde categorie.

1.a Vanuit een sterke regie door de gemeente de samenwerking met onze ontwikkelpartners verbeteren;

De realisatie van woningen doet de gemeente niet alleen. In veel gevallen is de gemeente de partij die initiatieven van derden beoordeeld op haalbaarheid en faciliteert in geval van benodigde bestemmingswijziging. En ook in de gevallen waar de gemeente wel over eigen bouwgrond beschikt zijn externe ontwikkelpartners nodig voor de daadwerkelijke realisatie en bouw van woningen. De woningbouwopgave kan dan ook alleen een succes worden wanneer gemeente vanuit een goede regie op de woningbouw tevens goed samenwerkt met onze externe ontwikkelpartners. We zetten daarom in op het vergroten van de kennis van en over elkaar en op het intensiveren van de gezamenlijke zoektocht naar het benutten van kansen op woningbouw. We doen dit onder andere door gezamenlijk kennissessies te organiseren en door meer met onze ontwikkelpartners af te stemmen over marktontwikkelingen en mogelijkheden voor Meierijstad.

1.b De strategieën aanjagen en versnellen oppakken door per kern een beperkt aantal focuslocaties te benoemen om daarmee versneld bouwsuccessen te behalen.

De strategieën aanjagen en versnellen worden verder opgepakt door per kern een beperkt aantal focuslocaties te benoemen. We richten ons op de kansrijke initiatieven die bij de gemeente binnen komen of we zoeken naar nieuwe geschikte bouwlocaties (mede in overleg o.a. onze ontwikkelende partners alsmede ook de dorpsraden). Door het aanbrengen van focus op een beperkt aantal locaties willen we de efficiency op deze locaties verhogen, bijvoorbeeld door gerichte inzet van de beschikbare ambtelijke capaciteit. Hierdoor kunnen we sneller en betere bouwsuccessen behalen. Uiteraard denken we na over een goede planning van nieuwe locaties die snel opgestart kunnen worden wanneer de focuslocaties al in een verder stadium zijn.

1.c De strategieën prioriteren en herijken in Veghel oppakken door in stappen de knelpunten in de woningbouwprogrammering aan te pakken.

De strategieën prioriteren en herijken krijgen focus in Veghel en hebben betrekking op het creëren van ruimte in de woningbouwprogrammering, zodat zoveel mogelijk op de realisatie in projecten gericht kan worden. We zetten daarbij in op het scenario waarbij we regie voeren op basis van de combinatie van behoefte, ruimtelijke kwaliteit en kosten. Het betreft een mogelijke optimalisatie door enerzijds zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonvisie en anderzijds te streven de financiële consequenties voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. Dit scenario past ook binnen de organische, gefaseerde aanpak waarvoor we nu kiezen. We werken dit scenario uit en komen tot voorstellen die enerzijds te maken het verbeteren van het evenwicht in vraag en aanbod naar verschillende woningtypen en -categorieën in de kern Veghel en anderzijds het maken van spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven voor woningbouw. We willen nieuwe wooninitiatieven mogelijk blijven maken, maar ook het evenwicht in vraag en aanbod niet verder verstoren. Daarover zal separate besluitvorming plaats vinden (inclusief de financiële consequenties).

2. Aanvullende voorwaarden bij nieuwbouw sociale huurwoningen.

Ten minste 25% van het woningbouwprogramma moet bestaan uit sociale huur. Om duidelijkheid te creëren in wat we daaronder verstaan en welke voorwaarden we daar aan verbinden, zijn onderstaande voorwaarden geformuleerd. Hiermee trachten we enerzijds een gelijk spelveld te creëren voor alle type ontwikkelaars van sociale huurwoningen (corporaties of niet corporaties), anderzijds willen we hiermee de kwaliteit van de sociale huurwoningen borgen. Door aanvullende voorwaarden te stellen aan het sociale huursegment komen woningen langduriger en terecht bij de juiste doelgroep, is de verwachting.

De voorwaarden die gesteld worden, moeten ook uitvoerbaar zijn. Daarom wordt gestart met een beperkt aantal voorwaarden. Hiermee wordt ervaring opgedaan waarna eventuele aanscherping mogelijk is. Blijvend worden aanvullende en uitvoerbare voorwaarden onderzocht die bijdragen aan het gelijke spelveld en een evenwichtige verdeling van de sociale (nieuwbouw) woningen. De voorwaarden zijn afgestemd met de corporaties, maar worden door de gemeente vastgesteld.

Een sociale huurwoning voldoet aan de volgende voorwaarden, ongeacht welke partij de sociale huurwoning realiseert en exploiteert:

1. Een huurwoning is sociaal als er een gereguleerd contract onder ligt. Hierbij ligt de aanvangshuurprijs (de huurprijs bij ingang van het huurcontract) onder de liberalisatiegrens die op dat moment geldt (liberalisatiegrens, prijspeil 2020: € 737,14);
2. De maximale huurprijsstijging is gemaximeerd (tot inflatie + 2,5%) voor niet corporaties. Voor corporaties geldt handelingsvrijheid binnen de contouren van het beleid van de Rijksoverheid. (Vanaf 1 juli 2020 is dat maximaal 5,1% tot 6,6%, de stijging hangt af van het inkomen van de huurder en de inflatie).
3. De verhuurder van de sociale huurwoning kan zowel een toegelaten instelling conform de Woningwet (woningcorporatie) zijn als een private partij. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
4. Verhuurders zijn ten minste gehouden aan het puntenstelsel van de woningwaardering als ondergrens. Afhankelijk van het gewenste woonprogramma en de kwaliteit daarvan, kan de gemeente als aanvullende voorwaarde een hoger puntenaantal als ondergrens stellen.
5. Verhuurders dragen af aan de verhuurdersheffing. Dit geldt voor woningen met een actuele huurprijs onder de liberalisatiegrens. *(let op: een woning kan dus gereguleerd zijn en een huurprijs krijgen boven de actuele liberalisatiegrens. De woning is dan nog steeds gereguleerd, maar er wordt geen heffing over betaald.* Daarnaast geldt er een uitzondering voor verhuurders die minder dan 50 woningen verhuren.
6. De sociale huurwoningen worden in ieder geval aangeboden op het lokale platform van "Ons Huiz";
7. Een sociale huurwoning heeft in geval van een zelfstandige woning, een eigen toegang, eigen keuken en toilet en minimaal 1 slaapkamer. Hierop is een uitzondering mogelijk bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarbij sociale huurwoningen ook onzelfstandig kunnen zijn. Hierop is het puntenstelsel voor onzelfstandige eenheden van toepassing.

3.1 Een compensatieregeling sociale woningbouw.

Om uitvoering te geven aan de uitgangspunten uit de Woonvisie, is eerder besloten dat elk woningbouwplan van meer dan drie woningen minimaal voor 25% moet bestaan uit sociale huur, om zo voldoende betaalbare woningen te hebben. In de praktijk is het niet altijd haalbaar en/of wenselijk/noodzakelijk om op een locatie die 25% te realiseren. Nu kan de gemeente aan bouwplannen die niet aan de 25% sociale woningbouw voldoen in principe geen medewerking verlenen. Om benodigde maatwerk te kunnen verlenen, maar tegelijkertijd ook regie te voeren op de realisatie en spreiding van sociale huurwoningen in de gemeente, voeren we een compensatieregeling in die de mogelijkheid biedt te kunnen afwijken van de voorwaarde om in ieder bouwplan minimaal 25% sociale woningbouw te realiseren. De compensatieregeling is een verdere uitwerking van dit eerder genomen besluit. De compensatieregeling zorgt bovendien voor een eerlijke behandeling van alle ontwikkelende partijen die niet de sociale woningbouw gaan realiseren in vergelijking tot partijen die dit wel (moeten) doen.

De compensatieregeling houdt in dat wanneer het in een plan niet mogelijk blijkt te zijn om het minimale percentage van 25% te realiseren, dit door de initiatiefnemer van het plan gecompenseerd dient te worden. In beginsel is sprake van fysieke compensatie; de initiatiefnemer dient op een andere locatie het aandeel sociale huurwoningen te realiseren. Als ook dit in afstemming met de gemeente niet mogelijk blijkt, is de initiatiefnemer verplicht een financiële bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Met de middelen uit dit fonds kan de gemeente extra sociale huurwoningen op andere locaties in de gemeente financieel ondersteunen.

De compensatieregeling is van toepassing op alle nieuwe woningbouwplannen met vier of meer woningen en waarbij een afwijking op of aanpassing van het huidige bestemmingsplan nodig is om de realisatie van (meer) woningen toe te staan. De compensatieregeling is niet van toepassing op woningbouwplannen die uit meer dan 80% van het totaal aantal woningen in het plan bestaan uit goedkope koopwoningen en/of woningen in de categorie commerciële huur middelduur. De gemeente wil hiermee stimuleren dat woningen die moeten zorgen voor doorstroming in de

woningmarkt voldoende gebouwd worden, zodat scheefgroei in de sociale huurwoningen wordt tegen gegaan. Indien een woningbouwplan op andere wijze afwijkt van het verplichte aandeel van 25% sociale huurwoningen, dan besluit het College van B&W hierover met onderbouwing van redenen, welke door de initiatiefnemer aangevoerd zijn en waarvoor vanuit gemeentelijk beleid geen bezwaar is. Het collegebesluit wordt genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure. Het collegebesluit en de hieruit voortvloeiende compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die door betrokken partijen ondertekend is voordat het College een besluit neemt om mee te werken aan de wijziging van het juridisch-planologisch regime voor het woningbouwplan.

De afdracht is een jaarlijks nieuw te berekenen vast bedrag. Voor 2020 is dit € 11.600,- per sociale woning die minder gerealiseerd wordt dan wanneer de 25% norm gebouwd zou zijn.

Dit bedrag is gebaseerd op het verschil in grondopbrengst als wel 25% van het bouwprogramma als sociale huurwoning gebouwd zou zijn. Daarvoor is het verschil berekend van de grondopbrengst van de hoeveelheid sociale huurwoningen (a € 230 per m²) die in de 25% norm gebouwd zou zijn, en waarvoor 110 m² uitgeefbaar per kavel wordt aangehouden met een opslag van 20% vanwege minder parkeer- en openbare ruimte, met de gemiddelde grondprijs van vrije sector woningbouw (a € 318,15 per m²), conform de normatieve grondprijzen vrije sector woningbouw in de gemeente Meierijstad.

Vergelijkbare regelingen bij andere gemeenten (selectie uit velen):

- Vereveningsfonds sociale woningbouw, gemeente Eersel (2019)
- Vereveningsfonds sociale woningbouw, gemeente Heerde (2019)
- Fonds verevening sociale woningbouw, gemeente Geldrop-Mierlo (2015)
- Vereveningsfonds sociale woningbouw, gemeente de Bilt (2019)
- Vereveningsfonds sociale woningbouw, gemeente Ermelo (2019)
- Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten, gemeente Midden-Delfland (2012)
- Aankondiging vereveningsfonds sociale woningbouw, gemeente Alphen aan den Rijn (mei 2020)
- Sociale woningbouw in faciliterend grondbeleid, artikel Fakton (2017)

3.2. Het instellen van een vereveningsreserve sociale woningbouw

Onder punt 3.1 is vermeld dat initiatiefnemers die in hun plan of elders binnen de gemeente niet de 25% sociale huurwoningen kunnen realiseren, ten behoeve van de realisatie en spreiding van betaalbare woningen in de gemeente, dit kunnen compenseren door een afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdrachten worden gestort in een nieuwe reserve; de vereveningsreserve sociale woningbouw. Een grondeigenaar met een bouwplan waarop meer dan 25% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, komt in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Hiervoor gelden de volgende cumulatieve uitgangspunten:

- Het college moet het wenselijk vinden dat in het bouwplan meer dan 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd en bekrachtigt het verstrekken van de bijdrage met een collegebesluit;
- Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Dit geldt zowel voor derden als voor de gemeentelijke grondexploitaties. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie te dekken, maar dient als bijdrage aan gedeerde grondopbrengsten door meer dan 25% toevoeging aan sociale huurwoningen.
- Er wordt minimaal 1 sociale huurwoning meer dan de geldende norm van 25% gerealiseerd;
- De hoogte van de bijdrage in 2020 is een vast bedrag per extra sociale huurwoning van € 11.600,-
- De totaal te ontvangen bijdrage wordt berekend door het vaste bedrag per extra sociale huurwoning te vermenigvuldigen met het aantal sociale huurwoningen dat gebouwd wordt boven de norm van 25% (afgerond op hele percentages).

- Er wordt alleen een bijdrage uit het vereveningsfonds sociale huurwoningen uitgekeerd voor zover de middelen in het vereveningsfonds daartoe toereikend zijn.

Voorbeelden:

Een ontwikkelaar dient een initiatief in voor de bouw van 28 woningen, waarvan 4 in de categorie sociale huur. Dit is 14,3% en voldoet dus niet aan de 25% eis (die 7 sociale huurwoningen vereist in dit initiatief). Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan het initiatief en de ontwikkelaar de ontbrekende 3 sociale huur woningen niet elders extra kan realiseren, dan stort hij in het vereveningsfonds een bijdrage van $3 \times € 11.600 = € 34.800$.

Stel een ontwikkelaar wil op eigen grond 20 woningen bouwen, waarvan 12 in de categorie sociale huur. Dit is 60% en is dus meer dan de 25% eis (die 5 sociale huurwoningen vereist in dit initiatief). Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan het initiatief dan kan de ontwikkelaar als grondeigenaar een bijdrage vragen uit het vereveningsfonds van $7 \times € 11.600 = € 81.200$.

3.3. De eerder vastgestelde woonvisie als structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid vast te stellen

We hebben ervoor gekozen de op 5 juli 2018 vastgestelde woonvisie in de vorm van een structuurvisie voor (een) aspect(en) van het ruimtelijk beleid overeenkomstig bedoelde in artikel 2.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen (verder verwoord als sectorale structuurvisie). Hierdoor is het mogelijk om anterieur de bijdrage te vragen voor compensatie sociale woningbouw, zoals die hierboven onder punt 3.1 staat genoemd.