

Openbaar

Zaaknummer: 58074

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Stand van zaken Woningbouw juli 2021

#### Kernboodschap

Met deze informatienota informeren wij de gemeenteraad over de laatste stand van zaken met betrekking tot de Woningbouw Druten 2020-2025, over de volgende onderwerpen:

1. Personele bezetting
2. Voortgang woningbouw (inclusief vertrouwelijke bijlage)
3. Provinciale subsidie
4. Instrumentarium

#### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
3 juni 2021	Z/20/054700 Dossiernummer 2644 Informatienota Stand van zaken Woningbouw Druten 2020-2025

#### Toelichting

##### 1. Personele bezetting

Begin 2021 waren er 5 vacatures in het fysieke domein t.b.v. de versnelling van de woningbouw. Met de perspectiefnota zijn hiervoor de financiële middelen beschikbaar gesteld. Wij zijn blij u te kunnen melden dat per 1 juli 2021 alle vacatures naar volle tevredenheid zijn ingevuld. Ter nader informatie:

- De vacature voor verkeer en vervoer en de vacature voor groen, natuur en landschap hebben we al vanaf begin maart gevuld met jong talent.
- De 3 vacatures voor Ruimtelijke Ordening zijn per 1 juli ook allemaal ingevuld. Hier een mix van jong talent en ervaren medewerkers. Dit betekent dat we medio september, dus na de zomervakanties, een groot aantal projecten voortvarend op willen pakken.
- Daarnaast zijn we in gesprek met enkele ZZP-ers voor een tijdelijk contract voor de duur van één jaar om in de initiatieffase ook een aantal (grotere) projecten mee op te starten. Hiermee willen we een versnelling op de versnelling maken.

##### 2. Voortgang woningbouw

In maart 2020 werd u als gemeenteraad geïnformeerd over de woondeal Arnhem Nijmegen. Om snel het regionale woningtekort te verminderen zijn er verspreid over de regio diverse zogenoemde versnellingslocaties benoemd die hieraan bij kunnen dragen. Drutense locaties zijn Druten-West en Tussen Heuvel en Van Heemstraweg. Hier zet de gemeente vol op in en realiseren we ca. 225 woningen in de koop, en (sociale) huur. Het wordt daar een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Over deze plannen loopt het overleg met de ontwikkelaar en de woningcorporatie.

Daarnaast is een groot aantal plannen ambtelijk toebedeeld, met de komst van de nieuwe collega's. In de vertrouwelijke bijlage informeren we u hierover door de laatste

stand van zaken te geven. De lijst is een variant op de bijlage bij de beslisnota die uw raad in april 2021 heeft behandeld.

### 3. Provinciale subsidie

Er zijn voor Druten vier aanvragen ingediend bij de Provincie Gelderland voor subsidie voor inhuur van tijdelijke capaciteit of expertise. Het gaat om een subsidie van €25.000 per aanvraag. Capaciteit of expertise kan binnen deze regeling ingezet worden voor bestemmingsplanprocedures of het afhandelen van vergunningen.

Alle aanvragen zijn inmiddels goedgekeurd, wat extra ruimte geeft om de versnelling van de woningbouw aan te pakken.

### 4. Instrumentarium

In de vorige informatie-nota werd u geïnformeerd over het proces om te komen tot het instrumentarium voor het realiseren en behoud van goedkope huur- en koopwoningen in de gemeente Druten. Hieronder ziet u schematisch een overzicht van de instrumenten, welke partijen erbij nodig zijn en op welke ambitie van de gemeente het instrument invloed kan hebben. Op dit moment wordt op basis van de inventarisatie een grondige analyse uitgevoerd naar de werking van de verschillende instrumenten. Hierbij kijkt de gemeente samen met onderzoeksbureau Companen naar de waardering van de instrumenten, in welke mate de instrumenten geïmplementeerd kunnen worden en naar de complexiteit van de uitvoering van de instrumenten.

Type instrument	Instrument	Externe partij nodig	Ambitie gemeente met betrekking tot goedkope koop en middeldure huur/koop	
			Borgen realisatie	Borgen beschikbaarheid
<b>Beleid</b>	Woonvisie		✓	✓
	Prestatieafspraken	Corporaties	✓	✓
	Afwegingskader woningbouw		✓	X
<b>Juridisch</b>	Bestemmingsplan		✓	X
	Doelgroepenverordening		✓	✓
	Anterieure overeenkomst, maatwerkafspraken	Corporaties, ontwikkelaars	✓	
	Exploitatieplan	Corporaties, ontwikkelaars	✓	
	Huisvestingsverordening			✓
	Erfpacht		✓	✓
	Ketting-/antispesulatie-beding		X	X
	Verbod doorverkoop, plicht zelfbewoning		✓	✓
	Terugkoop-/verkoop-regelingen	Corporaties, ontwikkelaars	✓	✓
	<b>Financieel</b>	Grondprijsbeleid		✓ Kan bijdrage leveren aan betaalbaarheid
Huurkoop constructie		Corporaties, ontwikkelaars	✓	X
Wooncoöperatie		Financiers, bewoners-collectief	✓	✓
Starterslening			✓	X
Compensatiefonds		Corporaties, ontwikkelaars	✓	X
<b>Overig</b>	Alternatieve bouwvormen	Corporaties, ontwikkelaars	✓	✓
	Woningsplitsing / omzetting		✓	✓

Binnen de versnelling van de woningbouwopgave heeft de gemeente vier doelstellingen als het gaat om sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen.

1. Borg dat ze gebouwd worden
2. Borg dat betaalbaar zijn
3. Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen
4. Borg dat de woningen op lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep

Bij de prijssegmenten hanteren we de volgende onderverdeling:

- Sociale huurwoning: tot €752
- Middeldure huurwoning: €753 - €1000
- Goedkope koopwoning: tot €200.000
- Betaalbare koopwoning: tot NHG grens (2021: €325.000)

Deze onderverdeling sluit aan bij lokaal en regionaal beleid en is o.a. opgenomen in woonvisie Druten met aanvulling 2020. Per project wordt bekeken wat realiseerbaar en wenselijk is.

### 1. Borg dat ze gebouwd worden

Wát	Instrumentarium
Helder, goed onderbouwd beeld van de gewenste differentiatie	Woonvisie
Concrete, wederkerige afspraken met de woningcorporaties over sociale- en middeldure huur en zo mogelijk over toepassing van terugkoop-/verkoopregeling	Prestatieafspraken
Juridische borging van realisatie gewenste differentiatie (% sociale huur, goedkope koop en middeldure huur)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplannen en/of anterieure overeenkomsten (maatwerkafspraken), conform Bro</li> <li>• Aanvullend: beleidsregels sociale woningbouw, in aangepaste vorm</li> </ul>

### 2. Borg dat ze betaalbaar zijn

Wát	Instrumentarium
Passende financiële randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passend grondprijsbeleid</li> <li>• Toepassen Koopgarant of soortgelijke regeling (lagere prijs dan marktwaarde)</li> <li>• Toepassen Starterslening</li> </ul>
Goede prijs-/kwaliteitsverhouding, marktconform	Passende bouwvorm (kleiner, met beperking uitbreidingsmogelijkheid)

### 3. Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen

Wát	Instrumentarium
Definiëren doelgroepen naar inkomen en prijsgrens (voor middeldure huur), inclusief wijze van indexering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroepenverordening (in combinatie met bestemmingsplan)</li> </ul>
Passende toewijzing van middeldure huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvestingsverordening, in aangepaste vorm (waardoor ook middeldure huurwoningen onder het vergunningen- en toewijzingsregime komen te vallen)</li> </ul>

#### 4. Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep

Wát	Instrumentarium
Definiëren doelgroepen naar inkomen en prijsgrens (voor middeldure huur), inclusief wijze van indexering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroepenverordening (in combinatie met bestemmingsplan)</li> </ul>
Passende toewijzing van sociale- en middeldure huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvestingsverordening, in aangepaste vorm</li> </ul>
Voor koopwoningen: regulering toekomstige prijsontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passende bouwvorm (kleiner, met beperking uitbreidingsmogelijkheid)</li> <li>• Toepassen Koopgarant of soortgelijke regeling (in ieder geval met terugkoopgarantie)</li> </ul>

#### Verdere proces

Zoals aangegeven wordt nu een grondige analyse uitgevoerd op de voor- en nadelen van al deze instrumenten. Getoetst op ambitie, waardering, implementatie en uitvoering. Na deze analyse zal aan de gemeenteraad van 30 september een instrumentarium ter besluitvorming voorgelegd worden.

#### **Gevolgen**

-

#### **Communicatie**

-

#### **Uitvoering of Vervolgstappen**

De gemeenteraad ontvangt voor de vergadering van 30 september een voorstel met daarin, in ieder geval, de volgende beslispunten:

- Vaststellen instrumentarium voor het realiseren en behoud van goedkope huur- en koopwoningen in de gemeente Druten
- Vaststellen afwegingskader voor sturing op de kwantitatief en kwalitatieve woningbouwambitie tot en met 2030.

#### **Geheimhouding:**

Niet van toepassing.