

Addendum bij Woonagenda 2020 - 2023

Inleiding

Met de vaststelling van de Uitvoeringsparagraaf 6.0 van de Structuurvisie Heerde 2025 is de Bijdrage sociale woningbouw en het bijbehorende Vereveningsfonds ingesteld. In bijlage 3 van de Uitvoeringsparagraaf 6.0 is de regeling "Bijdrage sociale woningbouw" uiteen gezet. De regeling laat zien op welke wijze en onder welke randvoorwaarden initiatiefnemers een bijdrage moeten leveren en/of kunnen aantrekken aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

In de regeling is het volgende aangegeven: "Bij initiatieven, die vallen binnen de reikwijdte van dit document zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit document, heeft de Woonagenda een bandbreedte aangegeven wat het aandeel goedkope woningbouw betreft."

In de in 2020 door het college vastgestelde Woonagenda ontbreekt een duidelijke bandbreedte waarbij verwezen wordt naar de regeling Bijdrage sociale woningbouw. Dat maakt dat het niet duidelijk is, wat het percentage sociale woningbouw is dat wordt gehanteerd bij de bepaling van de bijdrage sociale woningbouw.

Dit addendum heeft als doel om alsnog duidelijk te maken welk percentage sociale woningbouw wordt gehanteerd bij de invulling van woningbouwplannen en de bepaling van de bijdrage sociale woningbouw.

Uitvoeringsparagraaf 6.0

In bijlage 3 van de Uitvoeringsparagraaf 6.0 is de bijdrage sociale woningbouw uitgewerkt. De regeling is bedoeld om het sociale woonprogramma te stimuleren. Onder sociale woonprogramma scharen wij in dit document een tweetal categorieën:

- sociale huurwoningen, met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021), dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar;
- koopwoningen binnen het goedkope koop segment, waarbij wij in dit document een streefbedrag van € 150.000 v.o.n. voor een woning voor één- of tweepersoonshuishouden en € 180.000 v.o.n. voor eengezinswoning hanteren. Koopwoningen binnen het goedkope koop segment zijn niet duurder dan € 190.000 v.o.n.

Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage sociale woningbouw, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Daarbij heeft het de nadrukkelijke voorkeur om op eigen locatie of op een alternatieve locatie sociale woningen te ontwikkelen.

Een eventueel noodzakelijk bijdrage is gebaseerd op de meeropbrengst van de woningen die in plaats van het sociaal woonprogramma gerealiseerd worden. De berekening van de hoogte van de Addaadwerkelijke afdracht is afhankelijk van de omvang van het sociaal woonprogramma dat niet wordt gerealiseerd.

Woonagenda 2020 – 2023

In de Woonagenda is de woonbehoefte voor de komende jaren uiteen gezet. Voor nieuwbouwontwikkelingen hanteren we de volgende volkshuisvestelijke richtlijnen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en ter toepassing bij de leidraad voor nieuwe initiatieven:

	Voorzieningenkern	Kleine kern
Kwantitatief	35-40 woningen per jaar (350-400 in periode 2018 tot 2027)	
	Primaire ontwikkeling kwantitatief/uitbreiding	O.b.v. lokaal initiatief (faciliteren en stimuleren)
Kwalitatief		
<ul style="list-style-type: none"> Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900. 	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt) 	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen) 	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen) 	richtlijn: 10% (+/-4 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheid, kwaliteit 	Vooral hoge kwaliteit Energieneutraal, circulair Beperkt experimenteeruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Noot. Wij verstaan onder goedkope koop < 2 personen €150.000. Onder goedkope koop > 2 personen €190.000. Onder middelduur – lage segment € 190.000 – €225.000. Onder middelduur hoge segment €225.000 - €290.000 (grens NHG 2019). Duur > €290.000.

Percentage sociale huurwoningen

Op grond van de afspraken met de provincie Gelderland en de Cleantech Regio heeft de gemeente Heerde de ruimte om in de periode 2018 – 2027 nog 350 – 400 nieuwe woningen (35 – 40 woningen per jaar) te bouwen **(1) (Op grond van de Woonagenda Cleantech Regio 2018: Evaluatie en herijking (november 2020) heeft de gemeente Heerde de ruimte om in de periode 2020 tot 2030 nog 475 woningen te bouwen)**. Het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente ontwikkelingen hebben aangetoond dat er voor deze periode nog een grote opgave ligt in het sociale huursegment. Er moeten tussen de 145 en 185 sociale huurwoningen toegevoegd worden aan de bestaande voorraad. Met het oog op de resterende woningbouwruimte moet er dan ook naar gestreefd worden dat zo'n 40% van de nieuw te realiseren woningen, sociale huurwoningen zijn. Dit is het uitgangspunt dat de gemeente in de Woonagenda hanteert. Dit komt neer op gemiddeld 16 woningen per jaar gerekend vanaf het jaar 2018.

Het instrument Vereveningsfonds Sociale Woningbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van deze opgave. Dit instrument maakt overigens geen onderscheid in de omvang van de woningbouwplannen. Ook niet of het uitleglocaties of inbreidingslocaties zijn.

Overbrugging Uitvoeringsparagraaf 6.0 – Woonagenda 2020–2023

De Uitvoeringsparagraaf 6.0 stelt dat de Woonagenda een bandbreedte aangeeft wat het aandeel goedkope woningbouw (sociale woonprogramma) betreft. In de Woonagenda is echter geen bandbreedte voor het sociale woonprogramma opgenomen. Daarmee is onvoldoende duidelijk welk percentage van een woonprogramma moet bestaan uit het sociale woonprogramma. Evenmin is duidelijk welk percentage wordt gehanteerd bij het bepalen van de financiële bijdrage, mocht het onverhoopt niet lukken om op de te ontwikkelen locatie – dan wel een andere locatie – voldoende sociaal woonprogramma te ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft op 6 november 2018 in een raadsbrede motie het college opgeroepen om ervoor zorg te dragen dat er in elk vastgesteld bouwproject ten minste sprake moet zijn van gemiddeld 30% sociale huur/starterswoningen. Dat was dan ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Woonagenda. Uit een onderzoek naar de woonbehoefte in het kader van de ontwikkeling van de Woonagenda is gebleken dat de behoefte aan sociale huurwoningen 45% is. Dit komt doordat een grote achterstand in de bouw van sociale huurwoningen is opgebouwd in de afgelopen jaren. Bij de vaststelling van de

Woonagenda is uitgesproken dat 40% sociale huur het streefpercentage is. Redenen hiervoor zijn de haalbaarheid van woningbouwplannen, de wens om toch een klein deel sociale koop te realiseren, en omdat het onzeker is of de woningcorporatie een dergelijk forse opgave kan realiseren.

Onder sociale woningbouw wordt in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 zowel goedkope koop (tot € 190.000 v.o.n.) als sociale huur verstaan. Zoals in de Woonagenda aangegeven, is er een behoefte van 10% in de plannen aan goedkope koop en 40% aan sociale huur. Om te kunnen voldoen aan de behoefte aan sociale woningbouw, zou dus ieder plan voor 50% uit sociale woningbouw moeten bestaan.

Om woningbouw te kunnen realiseren dienen projecten ook financieel haalbaar te zijn. Dat lukt niet als we èn sociale huurwoningen èn sociale koopwoningen in projecten willen realiseren. Daarom is de keuze gemaakt om in te zetten op sociale huurwoningen en op koopwoningen voor gezinnen in het middensegment. Redenen hiervoor zijn dat jongeren gebruik kunnen maken van sociale huurwoningen, jongeren zich vaak eerst elders vestigen, en gebruik kunnen maken van woningen die de corporatie in de verkoop zet.

Conclusie

Gelet op de focus op de bouw van voldoende sociale huurwoningen, de vastgestelde behoefte aan sociale huurwoningen, maar ook gelet op de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen wordt het aandeel sociale woningbouw als bedoeld in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 vastgesteld op 40%.

Aangezien in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 verwezen wordt naar een in de woonagenda op te nemen bandbreedte, wordt de bandbreedte gesteld op 35 tot 45% sociale woningbouw. Dit geeft ruimte om binnen die bandbreedte af te wijken van het vastgestelde aandeel sociale woningbouw van 40%.

Wanneer het gaat om de vaststelling van de bijdrage sociale woningbouw wordt gerekend met een percentage van 40%. Indien er gebruik wordt gemaakt om geld uit het fonds te onttrekken, dient minimaal 40% van het woningbouwprogramma sociaal te zijn.