

## Toepassing Kaders Betaalbare Woningbouw

Op 23 maart 2023 heeft de raad de kaders Betaalbare Woningbouw vastgesteld. Met deze kaders wordt uitwerking gegeven aan de inzet van de raad om meer woningen in de zgn. betaalbare categorieën te bouwen. De woningschaarste in Vijfheerenlanden is niet alleen een schaarste van aantallen, de beschikbaarheid van sociale en middeldure woningen is onderdeel daarvan. De kaders zijn afgeleid van een veel bredere inzet (van de regio en het Rijk) om juist meer betaalbaar te bouwen. De kaders zijn tegelijkertijd ambitieus, omdat voor lagere kosten (in de hele keten) gebouwd moet worden om de woningen in de betaalbare categorieën aan te kunnen bieden. Deze *financierbaarheid* is niet vanzelfsprekend, vooral niet vanuit de huidige kostenstructuren.

Uit de marktconsultatie is gebleken dat ontwikkelaars bij grote(re) projecten de uitdaging om hoge(re) percentages betaalbaar te bouwen wel aan willen gaan, maar dat dit met name bij de kleine projecten (tot en met 10 woningen) vaker wel dan niet knelt. Ook, dat bij middelgrote projecten in de regel maatwerk nodig is. De KBW voorzien daarin, o.a. door uit te gaan van gemiddelden. Dat laat ruimte voor de vereiste invulling en maatwerk. Dat geeft dan tegelijkertijd ook een zekere onduidelijkheid over de toepassing van de kaders per project. Deze 'toepassing' beoogt die onduidelijkheid te beperken, meer helderheid te geven over hoe de gemeente Vijfheerenlanden de KBW toepast.

Deze beschrijving moet in samenhang gelezen worden met de KBW, het Vereveningsfonds en de regeling toekenning subsidies volkshuisvesting. Begrippen en uitwerking zijn in al deze documenten eenduidig.

1. Gebiedsontwikkelingen (meer dan 50 woningen)– minimaal 67% betaalbaar. Toepassing KBW op niveau hele gebied is uitgangspunt. Afwijking daarvan alleen mogelijk met een raadsbesluit.
2. Grotere gebiedsplannen (10-50 woningen)– minimaal 50 % betaalbaar.
  - a. In de initiatieffase gemotiveerd vaststellen op welke wijze aan de KBW voldaan wordt en welke categorieën betaalbaar worden ingezet. Pas toe of leg uit. Verevening van toepassing.
  - b. Bij herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is maatwerk mogelijk, kan van de KBW worden afgeweken als aan het project andere maatschappelijke doelstellingen verbonden zijn waarvoor onvoldoende dekking gevonden kan worden. Deze doelstellingen moeten worden vastgelegd waarmee gemotiveerd wordt om welke redenen en in welke mate afgeweken wordt van de KBW boven de 10 woningen. Verevening of compensatie elders (binnen 2 jaar) kan toegepast worden. De hoogte van een evt. vereveningsbijdrage is marktconform (o.a. o.b.v. benchmark in de regio).
  - c. Afwijking van de KBW vanwege de specifieke verlangens van de kern (behoefte aan bepaalde categorieën woningen, evenwichtigheid) hebben (in deze volgorde)
    - i. niet de voorkeur,
    - ii. worden bij voorkeur binnen de kern gecompenseerd en
    - iii. zijn te verevenen.
3. Projecten tot en met 10 woningen. Betaalbaarheid naar rato op basis van 50% betaalbaar.
  - a. We denken en werken vanuit de mogelijkheden van het project en de publieke randvoorwaarden die daarbij gesteld zijn. Betaalbaar bouwen is daar onderdeel van, maar dit kan om financiële redenen op een lager niveau vastgesteld worden. Pas toe of leg uit.
  - b. Het bouwen met een lager aandeel betaalbaar kan door de gemeente gemotiveerd worden door de bijdrage van het project aan maatschappelijke doelstellingen anders dan volkshuisvesting zoals;
    - i. Bedrijfsanering c.q. toepassen ruimte voor ruimteregeling;
    - ii. Behouden van cultuur-historische waarden;
    - iii. Kosten voor grondsanering;
    - iv. Ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen
    - v. Andere grote maatschappelijke belangen die met het project gerealiseerd worden
  - c. Met de afweging onder 3a. en b. wordt beoogd geen verdere verevening of compensatie toe te passen.