

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Verordening en bestemmingsreserve verevening sociale huur	Raadsvergadering	14 mei 2024
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb24.00295	Datum	23 april 2024
Registratiecode	: 	Commissie 2	
Auteur	: Angela Velden, van	Datum	
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	2 april 2024
		Portefeuillehouder	A.M. Steeg

Samenvatting

In de Verordening verevening sociale verhuur wordt vastgelegd dat er in elk woningbouwplan minimaal 30% sociale huur komt. Als daar niet aan voldaan wordt en de gemeente hiermee akkoord gaat, dient ter compensatie een bijdrage te worden gestort in de Bestemmingsreserve verevening sociale huur. De middelen uit deze Bestemmingsreserve worden ingezet bij projecten waar méér sociale huur gerealiseerd wordt dan de vereiste 30% en er als gevolg daarvan een aantoonbaar negatieve exploitatie is.

Besluit om

1. De Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 vast te stellen.
2. De Bestemmingsreserve verevening sociale huur in te stellen.

Inleiding

De gemeente Beuningen stuurt op het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit op de actuele vraag, toekomstbestendig is en een aanvulling is op de woningen die er al zijn. Hiervoor is beleid vastgesteld zoals de Woondeal 2.0 en het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. Een van de eisen in dit vastgestelde beleid is, dat in projecten minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. In het kwaliteitskader woningbouw is vastgelegd dat er een financiële bijdrage in het vereveningsfonds gestort moet worden als niet voldaan wordt aan deze eis. Voorliggende verordening en bestemmingsreserve zijn een uitwerking van dit beleid.

Als niet voldaan wordt aan het bouwen van minimaal 30% sociale huur, dient ter compensatie een afdwingbare financiële bijdrage te worden gestort in de Bestemmingsreserve verevening sociale huur. De middelen uit deze Bestemmingsreserve worden ingezet bij projecten waar méér sociale huur gerealiseerd wordt dan de vereiste 30% en er als gevolg daarvan een aantoonbaar negatieve exploitatie is.

De hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage aan de Bestemmingsreserve verevening sociale huur is een afgeleide van de hogere grondwaarde van de woningen in het project ten opzichte van het vereiste aantal sociale huurwoningen dat niet gebouwd wordt. Het vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid is hierbij leidend.

Beoogd effect

Met de Verordening en de Bestemmingsreserve verevening sociale huur is het mogelijk om een afdwingbare financiële bijdrage te eisen bij projecten waar niet voldoende sociale huur gebouwd wordt en deze middelen in te zetten om een subsidie te verlenen aan projecten waar meer dan de vereiste 30% sociale huur gebouwd wordt en er als gevolg daarvan een aantoonbaar negatieve exploitatie is.

Argumenten

1.1 Minimaal 30% sociale huur is nodig om tekorten in te lopen en te voldoen aan de fair share afspraken in de regio.

In de Woondeal 2.0 en het vastgestelde Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 is vastgelegd dat bij projecten minimaal 30% sociale huur gebouwd moet worden. Het bouwen van voldoende sociale huurwoningen is nodig om te voldoen aan de behoefte in Beuningen en onze bijdrage te leveren aan de regionale opgave, zoals vastgelegd in de Woondeal 2.0. In de Verordening is de eis van minimaal 30% huur nogmaals vastgesteld.

1.2 Een afdwingbare financiële bijdrage stimuleert het voldoen aan de voorwaarde om 30% sociale huur te bouwen.

Elke initiatiefnemer moet een afdwingbare financiële bijdrage betalen als niet voldaan wordt aan het bouwen van 30% sociale huur. Dit kan voor initiatiefnemers de overweging zijn om toch te kijken naar het bouwen van de vereiste sociale huurwoningen.

1.3 De mogelijkheid om een subsidie te kunnen krijgen bij het bouwen van meer dan 30% sociale huur met, als gevolg daarvan, een aantoonbaar negatieve exploitatie, is een stimulans om meer sociale huur te bouwen. Een van de redenen voor initiatiefnemers om minder tot geen sociale huur te bouwen, is een negatieve exploitatie. De verordening biedt initiatiefnemers de mogelijkheid tot het aanvragen van een subsidie mits het aantal sociale huurwoningen meer is dan 30% en aangetoond wordt dat er als gevolg daarvan een negatieve exploitatie is.

1.4 Met het verevenen tussen de verschillende projecten, kan beter aangesloten worden op locatietekenen die van invloed zijn op het programma.

De systematiek uit de verordening geeft de mogelijkheid om locaties die minder geschikt zijn voor sociale huurwoningen of waarbij de omvang van de ontwikkeling te klein is, middels een afdwingbare financiële bijdrage aan de bestemmingsreserve, toch tot ontwikkeling te brengen. Deze middelen worden vervolgens ingezet bij projecten waar meer sociale huur gebouwd wordt en als gevolg daarvan een negatieve exploitatie is.

2.1 Met de Bestemmingsreserve verevening sociale huur wordt geborgd dat de middelen bestemd blijven voor het beoogde doel.

Middelen die in een bestemmingsreserve zitten, kunnen uitsluitend gebruikt worden voor het doel waarvoor het door de raad is ingesteld. Als besloten wordt tot het vaststellen van de Verordening en het instellen van de Bestemmingsreserve, worden de middelen ingezet voor het bouwen van sociale huur.

Kanttekeningen

1.1 Als bij teveel projecten ingestemd wordt met een afdwingbare financiële bijdrage, bestaat het risico dat er te weinig sociale huurwoningen gebouwd worden.

Het risico van het instellen van een Verordening en Bestemmingsreserve is, dat teveel initiatiefnemers de verplichting tot het bouwen van 30% sociale huur afkopen. In de verordening is wel opgenomen dat het college besluit om wel of niet in te stemmen met een afkoop. Het afkopen is ook geen recht. Er moet gemotiveerd worden waarom het niet mogelijk of gewenst is om 30% sociale huur te bouwen. Het college kan daar wel of niet mee instemmen.

1.2 Sturing op het totale woningbouwprogramma blijft noodzakelijk.

Met de verordening kan niet gestuurd worden op het totale woningbouwprogramma. Er wordt uitsluitend gestuurd op 30% sociale huur. Het overige programma bepaalt wel de hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage. Worden er meer dure woningen gebouwd dan het in het Kwaliteitskader vastgestelde programma, dan worden er hogere bijdragen gevraagd.

Het blijft dus ook noodzakelijk om het woningbouwprogramma vast te leggen in een anterieure overeenkomst en het Omgevingsplan. Het Kwaliteitskader woningbouw is bij elk project de basis voor het

gesprek over het te realiseren programma. Het uiteindelijke programma is een optimum tussen het gewenste programma, de stedenbouwkundige mogelijkheden en de financiële haalbaarheid.

Er worden te weinig goedkope koopwoningen gerealiseerd terwijl daar wel een grote behoefte aan is. Komende tijd wordt onderzocht welke maatregelen er zijn om meer goedkope koopwoningen te realiseren en welke instrumenten er zijn om het kopen van een woning voor de doelgroep met een laag middeninkomen gemakkelijker te maken.

Financiën

Er wordt een Bestemmingsreserve ingesteld waar de een afdwingbare financiële bijdragen in gestort worden. Een bestemmingsreserve maakt het mogelijk om de middelen specifiek te labelen voor een bepaald doel. De subsidies aan projecten met meer dan 30% sociale huur worden uit deze bestemmingsreserve bekostigd.

De een afdwingbare financiële bijdrage wordt integraal onderdeel van de afspraken met de betreffende initiatiefnemer omtrent het kostenverhaal. Als een initiatiefnemer niet akkoord gaat met de afdwingbare financiële bijdrage, verleent de gemeente geen medewerking aan het project.

In de verordening is opgenomen dat een subsidie aan een project uitsluitend verleend wordt als er voldoende saldo is in de bestemmingsreserve. Er is dus geen risico dat er meer uitgegeven wordt dan dat er ingebracht wordt.

Tijdspad

De verordening treedt, na vaststelling in de raad, in werking op de eerste dag na publicatie.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie

Na vaststelling van de Verordening en Bestemmingsreserve, worden initiatiefnemers waar de gemeente al mee samenwerkt geïnformeerd via de projectleiders. De toets aan de verordening wordt onderdeel van de toets van principeverzoeken. Dit wordt altijd beoordeeld in samenhang met de toets aan het Kwaliteitskader woningbouw, de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële haalbaarheid van het project.

Evaluatie

Jaarlijks wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de inkomsten en uitgaven van de Bestemmingsreserveverevening sociale huur.

Bijlagen

01. Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 (at24000140)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d.

Esther Jonkman
griffier

Daphne Bergman
voorzitter