

Zienswijze van College van B&W op Initiatiefvoorstel raadslid de heer D. Stapel met betrekking tot ‘Wijziging Woonvisie Oudewater 2020 – 2025’

Algemeen

Het college maakt gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op het initiatiefvoorstel. Het initiatiefvoorstel gaat over het wijzigen van de woonvisie.

Het initiatiefvoorstel omvat de volgende punten:

- Bij nieuwbouw- en transformatieprojecten van meer dan 12 woningen moet minimaal 30% van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen.
- Ook transformatieprojecten worden verplicht om sociale huurwoningen te realiseren.
- Voor nieuwbouw- en transformatieprojecten tussen de 1 tot 11 woningen geldt een verplichte bijdrage aan een sociaal vereveningsfonds.
- Er dient een woonfonds (verder in deze zienswijze wordt dit een vereveningsfonds genoemd) voor sociale woningbouw te worden ingesteld door middel van een verordening, die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld via een raadsvoorstel.

Hieronder treft u de zienswijze van het college op het initiatiefvoorstel. Deze is gebaseerd op het voorstel zoals het op dit moment is ingediend. Hieronder treft u de voor- en nadelen en de mogelijke risico's van het voorstel. Daarna treft u een voorstellen om het initiatiefvoorstel te verbeteren.

Voordelen:

- **Verhoging van het aanbod sociale huurwoningen:**

Door de eis te stellen dat 30% van de woningen in nieuwbouw- en transformatieprojecten uit sociale huurwoningen moet bestaan, wordt het aanbod van betaalbare woningen vergroot. Dit kan helpen om de wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten en de druk op de woningmarkt te verlichten.

- **Alle woningbouwprojecten dragen bij aan voldoende betaalbare woningen:**

Het voorstel zorgt ervoor dat ook kleinere woningbouwprojecten en transformatieprojecten, waarin bestaande gebouwen worden omgevormd tot woningen, sociale huurwoningen moeten realiseren. Hierdoor wordt het aantal projecten waar sociale woningbouw wordt gerealiseerd vergroot.

- **Financiële ondersteuning voor sociale woningbouw:**

Voor kleinere projecten (1 tot 11 woningen) wordt een verplichte bijdrage aan een vereveningsfonds ingevoerd. Dit fonds kan worden gebruikt om sociale woningbouw elders te realiseren. Hiermee dragen ook kleinere projecten bij aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

- **Gemeentelijke regie en planning:**

Door de invoering van een vereveningsfonds via een gemeentelijke verordening kan de gemeente/ college meer sturing geven over een eventuele bijdrage aan en het realiseren van sociale woningbouw. Dit biedt de mogelijkheid om de middelen strategisch in te zetten waar de behoefte het grootst is.

- **Stimulering van gemengde wijken:**

Doordat in kleinere projecten ook sociale woningen worden gerealiseerd, draagt het voorstel bij aan de ontwikkeling van gemengde wijken waar verschillende inkomensgroepen samenleven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van wijken en voorkomt de concentratie van lage inkomensgroepen in bepaalde gebieden.

- **Meer woningen in gereguleerd huursegment**

Door eisen te stellen aan het aantal sociale huurwoningen in nieuwbouw- en transformatieprojecten, worden de mogelijkheden voor speculatie op de woningmarkt beperkt. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om ook in betaalbare woningen te investeren, in plaats van uitsluitend in dure koop- of huurwoningen. Daarnaast kan de gemeente met dit segment beter aan haar maatschappelijke opgaves voldoen (bijv. huisvesten van kwetsbare inwoners).

Nadelen:

- **Minder aantrekkelijk voor ontwikkelaars:**

Het verplichten van een minimaal percentage sociale huurwoningen in projecten vanaf 12 woningen en een verplichte afdracht bij kleinere projecten kan voor ontwikkelaars financieel minder aantrekkelijk zijn. Dit kan ertoe leiden dat ontwikkelaars minder geneigd zijn om in de gemeente te investeren, wat kan resulteren in een lagere bouwactiviteit en een vermindering van het totale woningaanbod.

- **Verhoging van de bouwkosten:**

De verplichting om sociale huurwoningen op te nemen in nieuwbouw- en transformatieprojecten tot 50 woningen zal de bouwkosten verhogen. Dit komt doordat de opbrengsten van sociale woningen lager liggen dan die van een reguliere woningen, wat de winstmarge voor ontwikkelaars verkleint. Ontwikkelaars kunnen proberen deze extra kosten door te berekenen in de prijs van de overige woningen, wat kan leiden tot hogere verkoopprijzen voor midden- en hogere segmenten woningen.

- **Vertraging in ontwikkeling projecten:**

Het opleggen van extra eisen, zoals het realiseren van sociale huurwoningen of een bijdragen aan een vereveningsfonds, kan leiden tot vertragingen in de projectontwikkeling. Ontwikkelaars moeten mogelijk tijd besteden aan het aanpassen van hun plannen en het onderhandelen met de gemeente, wat de oplevering van nieuwe woningen vertraagt.

- **Financiële haalbaarheid kleine projecten meer onzeker:**

Voor kleinere nieuwbouw- of transformatieprojecten (1 tot 11 woningen) kan de verplichte bijdrage aan het vereveningsfonds een aanzienlijke financiële last vormen. Dit kan vooral problematisch zijn voor kleine ontwikkelaars of particulieren, die minder middelen hebben om deze extra kosten te dragen, wat de ontwikkeling van kleine projecten kan ontmoedigen.

Kanttekeningen (risico's)

- **Uitvoerbaarheid:**

Het voorstel spreekt over afdracht in een 'Vereveningsfonds'. Dit fonds heeft de gemeente Oudewater momenteel niet. Dit vereveningsfonds moet worden opgericht. Op dit moment weten wij niet hoe dit in de organisatie ingebed moet worden. Het fonds moet worden opgericht, bijvoorbeeld in de vorm van een bestemmingsreserve (afdeling financiën). Daarnaast moet de verordening juridisch kloppen (afdeling juridische zaken). Het risico is groot dat bij een in de haast opgestelde verordening deze in de praktijk niet uitvoerbaar blijkt.

- **Doelmatigheid en doeltreffendheid maatregel:**

Daarnaast wil het college eerst met andere gemeenten in gesprek om kennis op te doen over het vereveningsfonds. Op deze manier kan er onderbouwd iets gezegd worden over de

doelmatigheid en doeltreffendheid van een 'vereveningsfonds' voor een gemeente met de schaalgrootte van Oudewater.

- **Haalbaarheid initiatieven:**

Het risico bestaat dat initiatieven niet meer haalbaar zijn. Dit kan te maken hebben met financiële haalbaarheid en de ruimtelijke inpassing van een initiatief. Of initiatieven daadwerkelijk niet meer haalbaar zijn, moet in de praktijk blijken en is op voorhand moeilijk aan te tonen en zal ook afhangen hoe het vereveningsfonds ingericht wordt. Dit bepaalt hoe groot het risico is. Voor deze zienswijze is geen gelegenheid geweest om een planeconoom te raadplegen.

Een ander risico m.b.t. haalbaarheid is dat het dure segment woningen in een initiatief nog duurder worden om de afdracht in het vereveningsfonds te bekostigen. Hiermee duwt de afdracht in een vereveningsfonds de prijs van vrije sector huurwoningen verder omhoog.

- **Woonruimteverdeling**

Sociale huurwoningen via de woningcorporatie vallen onder het regionale woonruimteverdelingssysteem. Dit systeem zorgt er voor dat het niet gegarandeerd kan worden dat alle sociale huurwoningen bij inwoners van de gemeente Oudewater terecht komen. In 2022 kwam van het totaal aantal verhuurde sociale huurwoningen van de woningcorporatie 57% (36 van de 68 verhuringen) terecht bij inwoners uit Oudewater.

- **Ongelijkheid in de verdeling van de kosten:**

Het instellen van een vereveningsfonds kan leiden tot ongelijkheid in de verdeling van de kosten. Projecten met minder dan 12 woningen betalen een financiële bijdrage, terwijl grotere projecten verplicht zijn om daadwerkelijk sociale huurwoningen te realiseren. Dit kan als oneerlijk worden ervaren door kleinere ontwikkelaars, vooral als zij al moeite hebben met het financieren van hun projecten. Bij opstellen van een vereveningsfonds moet hier een goede balans in gevonden worden.

- **Capaciteit:**

De gemeente Oudewater heeft in de vaste formatie een beleidsadviseur wonen beschikbaar voor 2 dagen in de week. Het past niet binnen de huidige werkzaamheden om een 'Verordening Vereveningsfonds Oudewater' te realiseren. Enkele voorbeelden van werkzaamheden tot 1 januari zijn:

- Huisvestingsverordening vaststellen en implementeren
- Advisering intake- en Omgevingstafel (principeverzoeken)
- Advisering ruimtelijke projecten
- Programma wonen en werken (richting provincie, uitbreidingslocaties bijv. Kerkwetering)
- Wet betaalbare huur (implementatie voor 1 januari 2025)
- Koopgarant-beleid
- Beantwoording art. 32 vragen/technische-politieke vragen
- Opgaveteam arbeidsmigranten
- Mail, vragen inwoners, informatieverzoeken
- Wet regie op de volkshuisvesting en woondeal
- Prestatieafspraken Woningraat + uitvoering van prestatieafspraken
- Prestatieafspraken Habion
- Urgentieverlening/woonruimteverdeling
- Woonvisie (opdracht uitvraag 2025)
- Raadsinformatiebrieven, behandeling stukken gemeenteraad
- Overleg portefeuillehouder
- Start opstellen jaarbrief wonen en woningbouwprogramma

Onder 'planning' is concreet gemaakt wat de keuze voor planning betekent voor de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden.

Naast de uren van woonbeleid zijn uren vereist van de afdeling financiën (bijv. oprichten en beheren van het fonds en het instellen van een subsidieregeling), juridische zaken (juridische kaders van het fonds en toetsing rechtmatigheid van besteding) en vastgoed (bijv. berekenen van grondwaarde i.r.t. de afdracht die de initiatiefnemers en implementeren van afspraken in anterieure overeenkomsten).

- **Inzet geld uit vereveningsfonds:**

Het voorstel gaat in op de afdracht in een vereveningsfonds. Het is niet duidelijk hoe het geld vervolgens rechtmatig ingezet kan worden ten behoeve van sociale woningbouw. Hierin staan enkele risico's geformuleerd als vragen:

- Wat moet het fonds opleveren? Draagt het fonds bij aan het realiseren van extra sociale huurwoningen (compensatie van kleine initiatieven) of is het t.b.v. het realiseren van de 30% sociale woningen in projecten vanaf 12 woningen met een onrendabele top?
- Hoe zorgen we dat het geld rechtmatig wordt ingezet? Hoe wordt voorkomen dat het geld wordt gebruikt om de financiële positie van een woningcorporatie te dekken?
- Wat voor termijn wordt er gekoppeld aan de besteding (voorbeeld: parkeerfonds)?
- Wat is een realistische afdracht, om te voorkomen dat initiatieven helemaal niet meer van de grond komen én dat het voldoende is om het doel van het fonds te realiseren?
- Hoe zorgen we dat er daadwerkelijk gebruik gemaakt gaat worden van de gelden uit het vereveningsfonds (dienen ontwikkelaars straks een subsidieaanvraag aan voor meer sociale woningbouw)? Hoe wordt voorkomen dat het geld opgaat in de algemene reserve of teruggestort moet worden?
- Hoe zorgen we dat de afdracht in het fonds en de uitgaven uit het fonds in balans zijn?

Over deze risico's is momenteel onvoldoende duidelijk. Het risico is dat gemeente hier onrechtmatige handelingen uitvoert. Uit bovenstaande vragen blijkt dat het opstellen van een vereveningsfonds dat in de praktijk goed functioneert complex is en tijd vraagt van meerdere disciplines.

- **Geen afstemming afdelingen**

Het is in dit korte tijdsbestek niet mogelijk gebleken om af te stemmen met de juridische adviseurs van de afdelingen juridische zaken en vastgoed. Daarnaast heeft de planeconoom nog geen tijd gehad om mee te werken aan de zienswijze om te onderzoeken of initiatieven wel haalbaar zijn. Wel is er kort contact geweest met afdeling financiën.

Op hoeveel initiatieven heeft dit initiatiefvoorstel betrekking?

In onderstaande tabel is het aantal initiatieven opgenomen van de afgelopen 2 jaar. Dit om een indicatie te geven op hoeveel initiatieven het initiatiefvoorstel betrekking kan hebben.

Tabel 1: Gerealiseerde projecten gemeente Oudewater 2022- 2023

Omvang initiatief	Aantal woningen	Aantal initiatieven
Initiatieven 1 – 11 woningen	31	10
Initiatieven 12 – 50 woningen	27	2

Let op: - Uit bovenstaande kan niet worden afgeleid hoeveel sociale huurwoningen zouden zijn gerealiseerd, want dat hangt o.a. af van hoogte afdracht.

- Bij bovenstaande initiatieven was nog geen sprake van een verplichte afdracht, dus weten we niet of met een afdracht deze initiatieven gerealiseerd waren (financiële haalbaarheid).

Planning, voorstel en consequenties

In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld dat gelijktijdig met het te nemen besluit voor aanpassing van de Woonvisie op 7 november aanstaande de verordening vast te stellen. Dat betekent dat deze verordening uiterlijk 1 oktober door het college behandeld moet worden en 24 september moet worden ingediend in het systeem. Hieronder beschrijven we mogelijke planningen en de consequenties:

Raadsvergadering november 2024

Bij het vaststellen van de 'Verordening vereveningsfonds Oudewater' in de gemeenteraad van 7 november is op geen enkele verantwoorde manier mogelijk. Deze verordening zal hoogstwaarschijnlijk fouten bevatten en niet uitvoerbaar blijken te zijn. Na vaststelling zal dit waarschijnlijk veel extra ambtelijke capaciteit kosten om dat te repareren. **Consequenties andere werkzaamheden:**

- Alle beschikbare capaciteit wonen wordt hier de komende maanden op ingezet.
- Na vaststelling verordening zal ook ambtelijke capaciteit nodig zijn. Dit betekent keuzes maken in andere werkzaamheden. Het actualiseren van de woonvisie vertraagt én geen inzet op ander instrumentarium én geen advisering ruimtelijke projecten.

Raadsvergadering december 2024

Als de beleidsadviseur wonen nu vrijwel alle huidige werkzaamheden stopt is het mogelijk om in december een verordening in de gemeenteraad te behandelen, met daarbij het risico op hiaten in de inrichting van het vereveningsfonds (zowel juridisch als financieel). Daarnaast is het (op het moment van schrijven) onduidelijk of de planeconoom, controller en jurist van het ruimtelijk domein de komende periode tijd hebben om mee te werken aan dit voorstel. Met deze planning is wel de mogelijkheid om ervaringen op te halen bij andere gemeenten met een dergelijk vereveningsfonds.

Consequenties andere werkzaamheden:

- Bijna alle beschikbare capaciteit wonen wordt hier de komende maanden op ingezet.
- Keuze nodig in andere werkzaamheden, zoals; geen voorbereiding op actualiseren woonvisie én geen inzet op ander instrumentarium én geen advisering ruimtelijke projecten.
- Na vaststellen verordening zal ook ambtelijke capaciteit nodig zijn. Keuzes nog te maken bij planning inzet voor 2025.

Raadsvergadering juni 2025

Om naast een verordening de uitwerking en organisatorische inbedding van de verordening goed te regelen, is naar onze inschatting behandeling van de verordening net voor het volgende zomerreces haalbaar. Dit zal nog steeds gevolgen hebben voor de huidige werkzaamheden.

Consequenties andere werkzaamheden:

- Substantieel deel beschikbare capaciteit wonen wordt hier op ingezet.
- Keuze maken in andere werkzaamheden, zoals; actualiseren woonvisie temporiseren en/of geen inzet op ander instrumentarium en/of beperkte advisering lopende ruimtelijke projecten.
- Na het vaststellen van de verordening is ambtelijke capaciteit nodig voor de implementatie.

Na vaststelling woonvisie 2025

Het heeft de voorkeur om eerst een nieuwe Woonvisie vast te stellen voordat een ingrijpend instrument als een vereveningsfonds wordt ingevoerd. Op dat moment kan het woonbeleid van de gemeente Oudewater in samenhang worden bekeken i.r.t. de doelstellingen die de gemeente heeft. Hierdoor ontstaat er samenhangend beleid dat concrete (meetbare) doelstellingen nastreeft en kunnen we een onderbouwde keuze maken wat hierbij een effectief en efficiënt

instrumentarium is. De gemeente loopt hierdoor naar schatting 2-3 afdrachten mis (op basis van de eerdergenoemde cijfers).

Consequenties andere werkzaamheden:

- Geen.

Alternatieven

Alternatief maatregel 1

In de nog op te stellen woonvisie in 2025 kan in samenhang met het gehele woonbeleid worden afgewogen welk instrumentarium effectief en haalbaar is om de betaalbaarheid van woningen te verhogen. De gemeenteraad kan kiezen nu geen vereveningsfonds in te stellen en deze afweging te doen in het traject van de nieuwe Woonvisie (verwachte vaststelling Q3 2025 als huidige werkzaamheden kunnen worden voortgezet). Hiermee komt beslispunt 1 (zie hieronder) te vervallen.

De huidige woonvisie kan worden aangepast (zie beslispunt 2). Dit zorgt ervoor dat initiatieven die worden ingediend m.b.t. tot woningbouw vanaf 12 tot 50 woningen 30% sociale huur moeten realiseren.

Consequenties andere werkzaamheden:

- Geen.

Alternatief maatregel 2

Het college heeft andere mogelijkheden voor het vergroten van de betaalbaarheid van woningen. Een voorbeeld daarvan is de wet betaalbare huur. Deze wet reguleert de huurprijzen van sociale- en midden huurwoningen doormiddel van een puntensysteem. Gemeenten hebben tot 1 januari om zich hier op voor te bereiden. Vervolgens kan zij de uitvoering van deze wet inzetten om te hoge huurprijzen in de gemeente tegen te gaan.

Consequenties andere werkzaamheden:

- Vraagt capaciteit van woonbeleid en VTH (hoeveelheid is nog niet bekend en hangt samen met hoe intensief de gemeente hier op inzet).

Alternatief maatregel 3

Naast gebruik te maken van de bestaande capaciteit kan er worden gekozen om budget vrij te maken voor het uitzetten van een opdracht. Het vereveningsfonds wordt dan via een eenmalige opdracht opgesteld en geïmplementeerd in de organisatie. Het zorgvuldig opstellen van een verordening kan enkele weken tot maanden duren afhankelijk van de inrichting. Naast een verordening moet het uitvoeringsinstrumentarium nader worden uitgewerkt (bijv. de eerdergenoemde subsidieregeling voor de besteding van de gelden, het berekenen van realistische prijs voor de afdracht en de juridische kaders opstellen met name gericht op rechtmatigheid). Deze inhuur zal sterk afhankelijk zijn van de kennis (cijfers, werkwijze, procedures etc.) aanwezig bij interne medewerkers. Deze persoon zal dus altijd capaciteit nodig hebben van interne medewerkers.

Consequenties andere werkzaamheden:

- Budget vrijmaken (ruwe schatting van €50.000).
- Kost nog steeds interne capaciteit.
- Doorlooptijd mede afhankelijk van beschikbaarheid interne collega's.
- Kennis die wordt opgebouwd, verlaat de organisatie na afronden opdracht

Suggesties tekstuele aanpassingen beslispunten

Onderstaand doen we een aantal tekstuele voorstellen voor de tekst van de beslispunten opdat deze beslispunten beter aansluiten in de tekst van de woonvisie, m.b.t.:

- De verplichting voor realisatie sociale huurwoningen ook van toepassing verklaren bij transformatieprojecten.
- De verplichting om 30% sociale huur te realiseren in woningbouwprojecten van 12 woningen of meer.

- Realisatie sociale huur borgen voor alle woningbouwprojecten door een vereveningsfonds in te stellen.

Beslispunt 1

Tekstvoorstel beslispunt 1 te vervangen door. Het college opdracht te geven voor de inrichting van een vereveningsfonds ten behoeve van sociale woningbouw.

Beslispunt 2

Tekstvoorstel beslispunt 2: Het college opdracht te geven om de raad in Q1 2025 een voorstel voor te leggen om de woonvisie als volgt aan te passen Op pagina 12 van de Woonvisie de zin “Bij nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen: 30% sociale huur” aan te passen naar “Bij nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten (bestaande panden) vanaf 12 woningen: 30% sociale huur”.

Toelichting:

Er is geen gelegenheid geweest om de financiële consequenties van deze aanpassing te bespreken met collega's. Mogelijk komt de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten voor de bouw van 12 tot 50 woningen in het geding. Het is gewenst dat de raad bij besluitvorming inzicht heeft in de financiële consequenties. Wij adviseren daarom om eerst een financiële toets uit te voeren en dan het voorstel voor te leggen aan de raad. Bovendien kan in dit voorstel worden opgenomen hoe deze aanpassing wordt geïmplementeerd en gecommuniceerd richting betrokkenen.

Beslispunt 3

Tekstvoorstel beslispunt 3: laten vervallen.

Toelichting:

Er zijn voor de korte termijn geen planologische wijzigingen nodig om de beleidsaanpassing van beslispunt 2 uit te voeren. Voor nieuwe woningbouw- en transformatieplannen moet veelal een afwijkingsprocedure worden doorlopen. Dan kan de aanvraag aan de aangepaste Woonvisie worden getoetst.

Voor de lange termijn is er wel een planologische wijziging nodig. Op dit moment wordt het Omgevingsplan voor de gemeente Oudewater opgesteld dat de bestaande bestemmingsplannen moet vervangen. Het is dan wenselijk dat dergelijke beleidsregels landen als regels in het Omgevingsplan. Daarmee is er een uniforme regelgeving die juridisch afdwingbaar is.

Ambtelijke bijstand

In de zomer is contact geweest tussen de ambtelijke organisatie en de indiener.

De ambtelijke organisatie is beschikbaar om ambtelijke bijstand te geven. Er is de komende weken 2 uur per week beschikbaar voor afstemming initiatiefvoorstel met de indiener. Naast ambtelijk inzet vanuit Wonen is inzet nodig van de afdeling financiën, de afdeling juridische zaken en de afdeling vastgoed. Momenteel hebben we geen zicht op beschikbaarheid van deze collega's.

Indien de indiener vasthoudt aan de planning om in november een verordening vereveningsfonds aan de raad voor te leggen, zal vanuit wonen hier alle capaciteit op ingezet worden. Zie onder kopje planning.