



Reactiememo op zienswijze college op initiatiefvoorstel Wijziging woonvisie.

Aan: de gemeenteraad van Oudewater
Van: fractie CDA-Oudewater
Steller: D. Stapel
datum: 10 september 2024

Inleiding.

Op 20 augustus 2024 heeft een raadslid van de fractie CDA-Oudewater bij de voorzitter van de raad een initiatiefvoorstel ingediend om te komen tot wijziging van de Woonvisie 2020-2024. Het college van burgemeester en wethouders heeft hier met een zienswijze op gereageerd. Hieronder wordt in de zienswijze **in groen** gereageerd op een aantal opmerkingen in de zienswijze.

Gestart wordt echter met twee algemene opmerkingen.

Algemene opmerkingen.

Wat behelst het voorstel.

Anders dan het college aangeeft wordt NIET slechts beoogd bij projecten (gemakshalve wordt in het vervolg over project/projecten gesproken, waar dan zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten onder vallen) van meer dan 12 woningen minimaal 30% van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen. De samenvatting van het voorstel die het college geeft onder het kopje “algemeen” is dan ook niet juist.

Het besluit van het initiatiefvoorstel geeft het volgende aan:

“Daarom wordt in elk nieuwbouwproject 30% in de sociale huursector gebouwd. Ook bij transformatie van andere gebouwen in woningen wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Waar dit praktisch niet uitvoerbaar is wordt voor het tekort aan dit aantal sociale huurwoningen een bijdrage gestort, zoals deze bepaald is in de verordening Woonfonds Oudewater. Bij projecten van 12 woningen of meer is een storting in het woonfonds niet mogelijk en zullen sociale huurwoningen binnen het project gerealiseerd moeten worden.”

Het besluit stelt dat in ELK project 30% in de sociale huursector wordt gebouwd. Projecten van minder dan 12 woningen worden hier niet van uitgezonderd. Wel geeft het besluit aan dat in projecten waar dit praktisch niet uitvoerbaar is eventueel een bijdrage gestort kan worden. Dit is bij projecten van 12 woningen of meer niet mogelijk. Maar de hoofdregel is dat er sociale huurwoningen gerealiseerd worden, in elk project, ook in projecten van minder dan 12 woningen. Het moet een grote uitzondering zijn dat een bijdrage gestort wordt.

Dit moet verder vorm gegeven worden in de Verordening woonfonds, waarvoor het college klaarblijkelijk de naam “vereveningsfonds” beter vindt. Als voorbeeld zou kunnen dienen de verordening van de gemeente Nieuwegein, waarin het verplichte aandeel sociale huur (en daar zelfs 12% lage middenhuur) in artikel 4 verplicht wordt gesteld. Dat is daar de basis. Afwijking is daar mogelijk via een *onthefving* van het college. Het woord ontheffing impliceert een uitzonderingssituatie en geen recht. Het college is bij het verlenen van die ontheffing gebonden aan strakke voorwaarden, zoals die zijn opgenomen in de verordening.

Een heel aantal opmerkingen van het college in de zienswijze zijn gebaseerd op deze onjuiste interpretatie.

Ambtelijke bijstand.

Het verzoek om ambtelijke is geconcretiseerd tot 2 uur per week in de komende weken. Aangegeven wordt dat binnen de beschikbare capaciteit voor wonen (2 dagen/week) geen ruimte is om een verordening op te stellen. Binnen deze capaciteit kunnen initiatieven vanuit de raad niet ingepast worden. De zienswijze geeft aan dat de behandeling van een verordening, incl. inregelen in de organisatie, in juni 2025 mogelijk is. Dat is over 9 maanden. Steller dezes zal kwalificaties over deze constatering achterwege laten. Verwezen wordt naar hetgeen opgenomen is in het voorstel onder het kopje "bevoegdheid".

In het "alternatief maatregel 3" geeft het college aan dat capaciteit kan worden ingehuurd. Kosten schat het college op € 50.000. De raad kan dit bedrag beschikbaar stellen, de in de voorjaarsnota gepresenteerde verwachte cijfers van het jaar 2024 geven hier voldoende ruimte voor. Het is vervolgens aan het college een dergelijke raadsopdracht uit te voeren en een verordening in de raad van december 2024 aan de raad voor te leggen, hierbij constaterend dat de raad van november inmiddels onhaalbaar is.

Om de verordening ook te laten aansluiten bij de bedoelingen van de raad is het verstandig het opstellen van een dergelijke verordening te laten begeleiden door de opsteller van het initiatiefvoorstel of, desgewenst, een aantal raadsleden. Startpunt kan zijn een aantal verordeningen van andere gemeenten die volop te vinden zijn.

Hieronder in groen een aantal opmerkingen in de zienswijze. De onderwerpen die hierboven behandeld zijn gelden door de hele zienswijze heen.

**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.

Correct punt, waarbij het uitgangspunt is dat ook deze kleinere projecten concreet voorzien in hun aandeel sociale huur woningen. Afdracht is pas aan de orde als aan een aantal criteria wordt voldaan, waarna het college ontheffing kan geven van de verplichting de woningen te realiseren en in de plaats daarvan een vastgestelde

bijdrage moet worden gedaan.

- **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.

Het is voor ontwikkelaars ontegenzeggelijk minder aantrekkelijk bouwprojecten uit te voeren waarin een woningcategorie wordt opgenomen, die niet bedoeld is om winst te maken. Het kan ook de creativiteit van (wellicht andere, meer op maatschappelijk verantwoord ondernemen, gerichte) ontwikkelaars stimuleren om goede woonproducten te realiseren en niet slechts het rendement voorop te hebben staan.

- **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.

Deze redenering wordt niet gevolgd. Niet ingezien wordt dat bouwkosten verhoogd worden. Deze blijven gelijk of een sociale huurwoning als huurwoning wordt aangeboden of als "reguliere woning". Wel liggen de direct te realiseren opbrengsten van sociale woningen lager. Overigens, ook met sociale huurwoningen is een bedrijfseconomisch haalbare investering te doen, zoals vele corporaties al heel lang bewijzen. Wel geldt dan een langere horizon dan veel ontwikkelaars hebben, wanneer men de winstmarge op korte termijn ongewijzigd wil laten. Overigens, in dit punt is slechts de opbrengstenkant van het project in beeld, terwijl een complete projectraming ook start met de kostenkant. Wordt er niet te duur in grond geïnvesteerd voor hetgeen op die grond gerealiseerd kan worden?

- **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.

Een woonfonds of vereveningsfonds gedraagt zich als een bestemmingsreserve, zoals deze wel meer aanwezig zijn binnen de gemeentelijke boekhouding. Uiteraard moet een verordening kloppen, maar er zijn in den lande al (veel) meer verordeningen op dit vlak. Daar werken deze instrumenten. Het moet mogelijk zijn ook voor Oudewater een dergelijk compleet sluitend instrument in te richten.

- **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 dedoelmatigheid 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.

Deze kanttekening past niet in dit voorstel. Woonruimteverdeling staat los van realisatie van woonruimte. Bij elk project met sociale huurwoningen van een corporatie zal dit regionaal aangeboden moeten worden (met enkele nuanceringen). Overigens hoeven de sociale huurwoningen uit dit voorstel niet altijd door corporaties gerealiseerd te worden, alhoewel dit wel de voorkeur zou verdienen. Een ontwikkelaar kan er ook voor kiezen zelf die sociale huurwoningen te exploiteren, waarvoor dan waarborgen (b.v. instandhoudingsperiode) in de verordening moeten worden opgenomen.

- **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.

Alhoewel hierboven al is opgenomen wordt nogmaals benadrukt dat ook bij kleinere ontwikkelingen het uitgangspunt is dat de woningen concreet worden gerealiseerd.

- **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?

Het fonds kan uiteraard niet ingezet worden om een onrendabele top van iets dat verplicht gerealiseerd moet worden te dekken. Als onderdelen van een project onrendabel zijn moet dat gecompenseerd worden door rendabele onderdelen. Als dat niet kan moet de conclusie zijn dat een project niet rendabel, en dus onhaalbaar, is.

Bijdragen moeten gericht zijn op het stimuleren om meer te doen dan 30% sociale huur. Voor het extra aantal boven de 30% kan een (in de verordening bepaalde) bijdrage verkregen worden. Een dergelijke bijdrage had wellicht voor een andere discussie in het project Oranje Park II kunnen zorgen.

Er zijn nog tal van vragen te bedenken die nu klaarblijkelijk nog alleen maar vragen zijn. Nogmaals de constatering dat er andere gemeenten zijn die wel een verordening hebben en daarmee werken. Die hebben dat ook niet allemaal zelf verzonnen dus het inhuren van capaciteit (en kennis) kan hier veel in betekenen. In een intern gemeentelijk werkgroepje kunnen snel slagen gemaakt worden.

- 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: parkeervonds)?
- 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.

Anders dan hier aangegeven kan wel worden afgeleid hoeveel sociale huurwoningen zouden zijn gerealiseerd, t.w. 17 (31+27=57 x 30% is 17,4). Ook deze projecten moeten voorzien in de daadwerkelijke realisatie. In twee jaar is dit een substantieel aantal sociale huurwoningen, waar een mooi aantal woningzoekenden, die in deze twee jaren kansloos waren op de markt, mee geholpen had kunnen worden. Helaas is niet af te leiden hoeveel woningen dit zou betreffen gedurende de looptijd van de woonvisie (2020-2025).

- 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 plannings 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.*

De start van de eerste zin ("het heeft de voorkeur") lijkt een objectieve constatering te zijn. Gezien het voorstel heeft dat niet de voorkeur van de indiener van het voorstel. Voor indiener zijn de hierboven becijferde 17 woningen voldoende aanleiding om het niet de voorkeur te laten hebben nog anderhalf jaar te wachten met concrete maatregelen, waarbij bekend is dat het totaal aantal gemiste woningen hoger ligt, als we andere, grotere bouwprojecten in het achterhoofd houden.

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 beslispoint 1 (zie hieronder) te vervallen.

De huidige woonvisie kan worden aangepast (zie beslispoint 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.*

Beslispoint 1

Tekstvoorstel beslispoint 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 afwijkinsprocedure 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.

De geformuleerde suggesties wijzigen het voorstel fundamenteel. Wat betreft beslispunt 2: zoals hiervoor al een aantal malen aangegeven is het niet de bedoeling van initiatiefnemer om de realisatie van sociale huurwoningen te beperken tot projecten van meer dan 12 woningen. Ook kleine projecten moeten in beginsel gewoon sociale huurwoningen bevatten. Dit is een fundamentele keus om niet alleen grote(re) projecten te laten bijdragen aan de grote opgave in de sociale sector.

Beslispunt 3 is opgenomen omdat vanuit het college altijd is aangegeven dat met name in de binnenstad niets afgesproken kan worden bij transformatie van winkelpanden. Deze kennen in zijn geheel een bestemming detailhandel/wonen, waarbij dus het gehele pand zonder planologische toets voor wonen gebruikt mag worden. Tenzij deze informatie onjuist is, moet dus planologisch geregeld worden dat het automatisme van deze wijziging wordt doorbroken om ook hier het aandeel huurwoningen te realiseren.

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.