

Bijlage 1 – RV en CV uitwerking instrumenten

Onderwerp: **Doelgroepenverordening, compensatiefonds en woningbouwprogramma**

Uitwerking en analyse

Uitwerking doelgroepenverordening en compensatiefonds

De trajecten voor de uitwerking van de instrumenten doelgroepenverordening en compensatiefonds zijn naast elkaar, en in samenhang, uitgevoerd. Zoals in het raads- en collegevoorstel is aangegeven is ook gekeken naar andere mogelijkheden om de betaalbare opgave te realiseren, dan de combinatie van doelgroepenverordening en compensatiefonds. Daartoe side de mogelijkheid voor een bouwcompact, een samenwerking tussen meerdere partijen over meerdere locaties, onderzocht en besproken.

Deze laatste mogelijkheid lijkt, gelet op de nog voorhanden zijnde grotere woningbouwlocaties in de kern Soest, geen meerwaarde te hebben. Dit betreft immers voornamelijk locaties van de gemeente (Gemeentewerf, Orlandoterrein, Dalweg e.o. en Willemshoeve - de Meent), een eventuele herstructureringslocatie van een corporatie en een locatie van een particulier ontwikkelaar. Samen goed voor ongeveer 650 woningen. De uitgangspunten voor de gemeentelijke locaties zijn reeds vastgelegd, en hebben de betaalbare opgave en de doelgroepen (aandachtsgroepen) uit het Masterplan Wonen Soest als basis. De corporatie realiseert vanuit de basis al in het betaalbare segment. Met de ontwikkelaar worden separate afspraken gemaakt, die aansluiten op het Masterplan Wonen Soest.

Analyse ontwikkeling woningbouwprogramma kern Soest

Naast de uitwerking van de instrumenten uit het Masterplan Wonen Soest zijn de woningbouwontwikkelingen/plannen (uiteraard) gewoon doorgelopen. Kijken we naar de plannen voor de jaren 2020 t/m 2025 dan staan er 54 plannen in het programma, met in totaal 1280 woningen. Daarnaast worden er 120 sociale huurwoningen verkocht.

Tabel: woningbouwprogramma kern Soest

periode	betaalbaar			duur	onbekend programma	totaal
	soc.huur	midden-huur	soc.koop			
2020-2025	123	237	147	310	343	1160
%	11%	20%	13%	27%	30%	100%
opgave	20%	5%	25%	50%		
totaal in planning	440	270	150	325	580	1765
%	25%	15%	8%	19%	33%	100%

1. De sociale huur-aantallen in de periode 2020-2025 is de netto toevoeging. De verkoop van voorgenomen sociale huurwoningen in die periode is hierin verdisconteerd.
2. De sociale huur-aantallen over de totale planning is eveneens netto. Daarin is naast verkoop ook de verwachte sloop van huurwoningen verwerkt.

Zoals het programma er nu uit ziet is de verwachting dat de betaalbare opgave als geheel (50% betaalbaar) bijna gehaald zal worden. Maar binnen die opgave blijft de sociale koop (woningen tot € 250.000) ver achter bij de opdracht. In de sociale huur wordt op korte termijn (tot 2025) de opgave ook niet gerealiseerd. Dit als gevolg van de voorgenomen verkoop door de corporaties van bezit dat niet meer aansluit bij de vraag. Voor de periode na 2025 is het nog onzeker om hier al een concreet beeld van te geven (de cijfers zijn indicatief), omdat veel plannen nog in ontwikkeling zijn, of omdat locaties als potentieel zijn aangemerkt met een geschat aantal woningen. De inzet van een doelgroepenverordening is dan het geëigende instrument om te sturen op de betaalbare opgave.

Doelgroepenverordening

Zoals aangegeven zijn er naast de grotere locaties nog veel plannen in Soest van kleinere omvang. Deze locaties zijn tezamen goed voor ongeveer 1000 woningen (gehele planning). En maken daarmee wel degelijk onderdeel uit van de totaal te realiseren woningbouwopgave in Soest.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening kan makkelijker gestuurd worden op de programma's voor de verschillende locaties en kan een gelijk speelveld gecreëerd worden.

Met de doelgroepenverordening wordt het sturen op de programma's van de verschillende locaties makkelijker (juridische grondslag is sterker dan alleen beleid) en er wordt voor iedereen een gelijk speelveld gecreëerd. Deze verordening geeft immers de juridische weerslag van het gemeentelijk beleid voor de betaalbare opgave, maar is wel enigszins flexibel in te zetten. Door wetgeving is het namelijk mogelijk per bestemmingsplan te bepalen of de doelgroepenverordening op die locatie van toepassing is. De doelgroepenverordening verankert de betaalbare opgave uit het beleid in juridische regelgeving.

Soest en Soesterberg – verschillende opgave – gelijke grenzen

Op dit moment geldt er voor de kern Soest en voor de kern Soesterberg ander beleid. Voor Soesterberg is in 2011, met een herziening in 2016, de volkshuisvestelijke norm vastgesteld. Voor de kern Soesterberg in 2020 het Masterplan Wonen Soest.

Volkshuisvestelijke norm Soesterberg

Bij nieuwbouwplannen in Soesterberg moet 20% betaalbaar (=sociale huur, middenhuur (huurgrens € 950) en sociale koop (prijsgrens € 225.000) tezamen) gerealiseerd worden.

Betaalbare opgave Soest (Masterplan Wonen Soest)

Bij nieuwbouw in de kern Soest moet 50% betaalbaar gerealiseerd worden, opgesplitst in 20% sociale huur, 5% middenhuur en 25% sociale koop.

De volkshuisvestelijke norm Soesterberg is al jarenlang in gebruik, maar behalve in beleid (raadsbesluit 2016), nooit juridisch verankerd. Gelet op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek 2019, waarin ook naar Soesterberg is gekeken en dat als basis heeft gediend voor het Masterplan Wonen Soest, de huidige bouwkosten en de kosten van de vele ambities uit andere beleidsvelden, is het nu ook het moment om de prijsgrenzen voor Soesterberg gelijk te trekken aan die voor de kern Soest. Zoals in het Masterplan Wonen Soest is aangegeven ligt deze voor de sociale koop op maximaal € 250.000 en de middenhuur op € 1.000. Omdat de bestaande woningvoorraad in Soesterberg een wezenlijk andere is dan in de kern Soest hoeft de betaalbare opgave niet gelijk getrokken te worden.

Beschikbaar houden betaalbare woningen voor de doelgroep

In de doelgroepenverordening wordt niet alleen de betaalbare opgave vastgelegd, maar wordt ook de doelgroep afgebakend en wordt de instandhouding van de woningen in dit segment geregeld. Hierdoor blijven de woningen voor langere tijd (binnen de wettelijke mogelijkheden) beschikbaar voor de mensen die zijn aangewezen op de betaalbare voorraad.

Door het opnemen van inkomensgrenzen in de verordening woont de doelgroep straks ook daadwerkelijk in deze woningen.

Met het opnemen van inkomensgrenzen (afbakening doelgroep) wordt voorkomen dat beleggers de woningen opkopen en (in een ander segment) in de verhuur zetten. Door te toetsen aan inkomen wordt voor huurwoningen impliciet de zelfbewoning (door de huurder) geregeld. Voor koopwoningen is deze specifiek benoemd in de verordening. Overigens wordt de zelfbewoning ook nu al, via de anterieure overeenkomsten, opgenomen bij woningbouwontwikkelingen in onze gemeente.

Een instandhoudingsplicht houdt woningen langere tijd bereikbaar voor de doelgroep van betaalbare woningen.

Bij de instandhoudingstermijn is de termijn voor de huurwoningen gelijk, beide op 15 jaar. Met deze periode is aansluiting gezocht bij de afspraken in de prestatieafspraken met de corporaties, waarin ook een termijn van minimaal 15 jaar was vastgelegd. Met de doelgroepenverordening is deze prestatieafpraak nu vervangen. Voor de sociale koopwoningen is de maximale termijn uit de Bro aangehouden (10 jaar), waarmee de woningen, die in de markt gezet worden voor een bedrag lager dan de marktwaaarde en daarmee met een lagere grondwaarde, maximaal beschikbaar gehouden worden voor de doelgroep.

Compensatiefonds

Het idee achter een compensatiefonds is dat plannen waarin te weinig in de betaalbare opgave wordt gerealiseerd een bijdrage betalen in een fonds. Plannen waarin meer woningen in de betaalbare opgave worden gerealiseerd zouden een bijdrage uit het fonds kunnen ontvangen. Dit principe is deels uitgewerkt voor Soest (nota van uitgangspunten) en is tijdens een bijeenkomst voorgelegd aan ontwikkelaars en de corporaties.

Er is geen draagvlak voor een compensatiefonds.

Uit de participatiebijeenkomst is naar voren gekomen dat er niet veel draagvlak is voor een dergelijk fonds. De te betalen bijdragen moeten echt heel hoog worden wil het interessanter zijn om betaalbaar te bouwen dan een bijdrage af te dragen. En de corporaties hebben een dusdanig andere financieringsberekening/mogelijkheden dat een (geringe) bijdrage per woning voor hen niet echt interessant is. Een te ontvangen bijdrage is voor de corporaties geen stimulans om extra woningen te realiseren of aan te kopen. Het nut van een compensatiefonds lijkt daarmee niet op te

wegen tegen de tijd (capaciteit) en kosten die de in- en uitvoering van een dergelijk fonds met zich mee brengt. Gelet op de ontwikkeling van het woningbouwprogramma voor de kern Soest, en de mogelijkheid die de doelgroepenverordening biedt om ook op kleinere locaties (minder dan 75-100 woningen) afspraken te maken over bouwen in de betaalbare opgave, lijkt het voorsnog minder nodig om dit instrument verder uit te werken.

Na de evaluatie van het Masterplan Wonen Soest en de gebruikte instrumenten bezien of inzet toch/nog nodig is.

Daarom is voorgesteld de uitwerking van een compensatiefonds op te schorten tot na de evaluatie van het Masterplan Wonen Soest (voorzien in 2022). Tijdens de evaluatie komt er meer duidelijkheid of de huidige afspraken, samen met de invoering van de doelgroepenverordening, reeds voldoende zijn om de betaalbare opgave in Soest daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.