



Initiatiefvoorstel Betaalbare Woningen

Inleiding

De gemeente Heemskerk streeft naar een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling. We willen meer variatie in het woningaanbod en in de wijken. We willen woningen toevoegen die nu nog niet of in onvoldoende mate beschikbaar zijn in Heemskerk. We streven naar een betere doorstroming in de eigen wijk en zetten in op betaalbare woningen voor onze starters op de woningmarkt. We willen dat jongeren in Heemskerk kunnen blijven wonen en hier ook een betaalbare woning vinden. Tegelijk moet ons woonbeleid inspelen op de sterke vergrijzing in Heemskerk. We zetten daarom eveneens in op nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Zo bevorderen we de doorstroom¹.

Dat betekent dat binnen onze gemeente voor alle inkomensgroepen en huishoudenstypen passende en betaalbare woonruimte beschikbaar moet zijn. Om dit te bewerkstelligen moet de gemeente meer regie voeren op de realisatie van betaalbare woningen. Meer regie op nieuwbouwwoningen in de gemeente draagt bij aan voldoende woningen en een goede balans in alle segmenten van de woningvoorraad. In de woonvisie wordt gestreefd naar een balans van ten minste 30 % sociale huur en 30 % goedkope koop, in dit initiatiefvoorstel 'doorstroomwoningen' genoemd.

In een inmiddels overspannen woningmarkt in de regio en in Heemskerk blijkt een goede balans in alle segmenten in de woningvoorraad een lastige opgave. Bestaande plannen laten zich moeilijk ombuigen om ten minste 60 % in het betaalbare woningsegment toe te voegen. Marktpartijen zijn vaak niet bereid om hun plannen aan te passen of in de haalbaarheid uit te gaan van de genoemde percentages. De prijs opstuwende werking van de huidige woningmarkt versterkt dit. De gemeente heeft behoefte aan een instrument om hier regie op te voeren en de huizen te realiseren waar het meeste behoefte aan is bij onze inwoners. Dit voorstel geeft de gemeente dat instrument.

Ideale woningbouwprogramma volgens Woonvisie

Segment	Aandeel	Maandhuur	VON prijs koop
Sociaal	30 %	Tot € 737,14	Tot € 200.000 ²
Doorstroom	30 %	€ 737,15 - € 950,-	€ 200.000 - € 300.000 ³
Middelduur	30 %	Vanaf € 950,-	€ 300.000 - € 450.000
Duur	10 %	-	Vanaf € 450.000

¹ Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk “Een thuis voor iedereen”

² Prijspeil 2021

³ Gebaseerd op NHG norm 2021

Doel

Het doel van de regeling is het versnellen van de woningbouw en het evenwichtiger maken van het woningaanbod. De regeling biedt de gemeente een instrument om regie te voeren op de realisatie en spreiding van betaalbare woningen in de gemeente. Hiermee geeft de regeling uitvoering aan de Woonvisie om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod in de gemeente. De regeling is een sturingsinstrument om het percentage betaalbare woningen in de gemeente in ieder geval op hetzelfde niveau te houden en bij voorkeur uit te breiden. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal 30 % sociale woningen en 30 % doorstroomwoningen gerealiseerd worden.

Toelichting en onderbouwing:

Met de **compensatiemaatregelen** sturen we op de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie, te weten een evenwichtige verdelingen van het woonprogramma binnen de gemeente. We weerhouden initiatiefnemers om uitsluitend dure koopwoningen in de bouwplannen op te nemen en sturen eveneens op het percentage doorstroomwoningen en middel dure woningen. Indien blijkt dat de realisatie van betaalbare woningen niet mogelijk blijkt, biedt de regeling kaders voor de compensatie. In de eerste plaats wordt gestuurd op een fysieke compensatie en als dat niet mogelijk is, een financiële compensatie in de vorm van een afkoopsom. Door het instellen van deze compensatieregeling krijgt de gemeente meer regie op de realisatie van betaalbare woningen naast bestaande middelen als de te maken afspraken met initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst en prestatieafspraken met woningbouwcorporaties als het sociale huurwoningen betreft.

We stellen eveneens een bestemmingsreserve '**stimuleringsfonds betaalbare woningen**' in.

Dit fonds wordt gevuld met de afkoopsommen van de financiële compensatie. De gemeente mag ook putten uit dit fonds om projecten op gemeentegrond met een onrendabele top mogelijk te maken. Het stimuleringsfonds draagt bij om het aandeel sociale en doorstroomwoningen te vergroten. Het initiële startkapitaal wordt onttrokken aan de bestemmingsreserve Risico's Grondexploitaties. Door het instellen van dit separate fonds kan de gemeente de werking en ontwikkeling van dit fonds op grond van de compensatieregeling goed monitoren.

Het voorstel is om een initiële storting van € 1.000.000 te doen in het fonds. Dit startkapitaal wordt onttrokken aan de bestaande reserve 'Risico's Grondexploitaties' welke gevuld is door winstnemingen uit realisatie van woningen.

Het startkapitaal van € 1.000.000 zal met name worden gebruikt om de bouw van extra sociale en doorstroomwoningen te kunnen realiseren.

De Compensatieregeling zal na vaststelling van de raad worden toegepast op alle nieuwe aanvragen c.q. woningbouwplannen waarover de gemeente voor 1 mei 2021 géén positief principebesluit heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over de bouw van betaalbare woningen.

Financien

Voor een goede uitvoering van de compensatieregeling wordt voorgesteld een bestemmingsreserve 'Stimuleringsfonds Betaalbare woningen' in te stellen. Het fonds krijgt een looptijd van 10 jaar, dit geeft ruimte om langere tijd uitvoering te geven aan deze regeling.

Met de basis van € 1.000.000 heeft de gemeente slagkracht om minimaal 40 sociale woningen te laten realiseren bovenop de verplichting die al geldt vanuit de Woonvisie. Toename van het fonds is afhankelijk van derden, namelijk van nieuwe ontwikkelingen waarbij niet voldaan wordt aan de ideale woningbouwprogrammering en er een financiële compensatie gestort wordt in het fonds.

Als een niet gerealiseerde sociale woning in een bouwplan wordt vervangen door een woning in het dure segment en er wordt gekozen voor financiële compensatie, dan dient de initiatiefnemer van dit bouwplan een storting te doen van € 75.000 per niet gerealiseerde sociale woning. Hierdoor krijgt de gemeente de gelegenheid om een subsidie te verlenen aan 3 extra sociale woningen op een andere locatie binnen de gemeentegrenzen. Des te goedkoper het vervangende huis, des te lager de afdracht. Op deze manier loont het om Woonvisie conform te bouwen en wellicht zelfs iets extra's te doen. Projecten met een surplus aan doorstroomwoningen kunnen ook gefaciliteerd worden vanuit dit fonds volgens eenzelfde methodiek.

Hoe het fonds zich zal ontwikkelen over de jaren zal gemonitord moeten worden. Het is denkbaar dat het fonds door vele aanvragen leeg raakt of dat omdat er hoofdzakelijk stortingen worden gedaan en het fonds groeit. Het is zaak dat de raad deze ontwikkeling jaarlijks volgt en kan bijsturen. Voor een goed functionerend fonds zijn duidelijke kaders nodig:

- Op het moment dat het fonds de ondergrens bereikt van € 100.000, dan wordt aan de raad voorgesteld opnieuw een bedrag beschikbaar te stellen voor het Stimuleringsfonds.
- Op het moment dat het fonds de bovengrens bereikt van € 2.000.000, dan wordt aan de raad voorgesteld het meerdere boven de € 2.000.000 af te storten in de Algemene Reserve.
- De bestemmingsreserve 'Stimuleringsfonds Betaalbare Woningen' heeft een looptijd van 10 jaar.

Communicatie en tijdsplan

De compensatieregeling betaalbare woningen wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd op de website van de gemeente en social media kanalen. De implementatie van de compensatieregeling betaalbare woningen vindt na vaststelling meteen plaats en wordt met ingang van 1 mei 2021 toegepast bij overleg met initiatiefnemers inzake nieuwe bouwplannen.

Voorstel

1. De compensatieregeling betaalbare woningen Heemskerk 2021 vast te stellen.
2. Een bestemmingsreserve 'Stimuleringsfonds betaalbare woningen' in te stellen.
3. Een bedrag van € 1.000.000 uit de bestemmingsreserve 'Risico's Grondexploitaties' te onttrekken en dit bedrag te storten in het Stimuleringsfonds betaalbare woningen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heemskerk;

Gelezen de Compensatie regeling betaalbare woningen Heemskerk;

Gehoord de commissie ABF;

Besluit:

1. De compensatieregeling betaalbare woningen Heemskerk 2021 vast te stellen.
2. Een bestemmingsreserve 'Stimuleringsfonds betaalbare woningen' in te stellen.
3. Een bedrag van € 1.000.000 uit de bestemmingsreserve 'Risico's Grondexploitaties' te onttrekken en dit bedrag te storten in het Stimuleringsfonds betaalbare woningen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering 25 maart 2021.