



Nota van B&W

Onderwerp Borging woningbouwprogramma

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen / J.J. Nobel
Collegevergadering 30 oktober 2012
Inlichtingen J. Vijfhuizen (023 567 61 74)
Registratienummer 2012.0062722

Inleiding

Op basis van onze vorige Woonvisie hebben wij in 2008 de Nota Borging Woningbouwprogramma (40-60), besluit nr. 2008/113152, vastgesteld met als strekking dat in elk woningbouwproject het aandeel goedkoop minimaal 40% dient te zijn. Goedkoop houdt in sociale huur en goedkope koop. Bij een aandeel van minder dan 40 % goedkoop dient er als compensatie een bedrag van € 26.250,- voor elke ontbrekende goedkope woning afgedragen te worden. Deze bedragen worden gestort in de Reserve Sociale Woningbouw.

Inmiddels is de nieuwe Woonvisie 2012-2015 vastgesteld, waarin wij een nieuw speerpunt van ons beleid met betrekking tot de nieuwbouwprogrammering hebben opgenomen: het derde segment. Dat zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van 125 % van de huurtoeslaggrens.

Bovengenoemde nota sluit niet bij dat nieuwe speerpunt aan, want op grond van die nota zou het compensatiebedrag ook betaald moeten worden als een plan (grotendeels) uit woningen in het derde segment bestaat. Daarmee zouden wij ons speerpunt alleen maar ondergraven. Aanpassing van die nota is dus geboden.

Speerpunten huursegment

In de nieuwe Woonvisie zijn bij de woningbouwprogrammering de sociale huur (30 %) en het derde segment (10 %) de speerpunten van ons beleid. Als we deze lijn strikt zouden door trekken, zou dat betekenen dat er nu in elk woningbouwproject 40% huur zou moeten worden opgenomen. De afgelopen jaren zagen wij dat ontwikkelaars met goedkope koopwoningen konden voldoen aan ons uitgangspunt van 40 % goedkoop. Het is duidelijk dat het voor een ontwikkelaar veel lastiger is om huurwoningen, ook al behoren ze tot het derde segment, te realiseren dan goedkope koopwoningen. Niet zozeer in financieel opzicht, maar vooral uit het oogpunt van het beheer. Veel ontwikkelaars zijn niet geëquipeerd om huurwoningen te exploiteren en dat betekent dat er altijd een andere partij zal moeten aanschuiven bij de planontwikkeling. Daar komt bij dat de komende jaren de woningbouwproductie in onze gemeente vooral zal bestaan uit relatief kleine plannen, waarbij het voor de ontwikkelaars nog gecompliceerder is om in die plannen huurwoningen op te nemen. Wij vrezen dat er bij het strikt vast houden aan 40 % huur weinig woningbouw in onze gemeente van de grond zal komen en zo van onze doelstellingen weinig terecht zal komen. Wij willen immers niet alleen dat in de nieuwbouw het aandeel sociale huur en derde segment 40% is, maar ook dat er onze gemeente daadwerkelijk woningbouwprojecten tot stand komen.

De 40 % huur blijft dan ook in elk project wel onze inzet, maar, indien een ontwikkelaar daar om de genoemde redenen niet aan kan voldoen, kan die 40 %, zoals tot nu toe mogelijk was, worden ingevuld met goedkope koopwoningen. Ook al hoeven wij ons bij de huidige marktomstandigheden voor deze woningen niet meer hard te maken, ze zijn en blijven belangrijk om aan de vraag naar betaalbare huisvesting te voldoen.

Nieuwe werkwijze

Een en ander betekent dat wij de oude (afkoop)regeling willen handhaven, maar tot de daarin opgenomen 40 % ook het derde segment willen rekenen. Onze gedragslijn wordt dan dat wij in principe alleen medewerking verlenen aan een nieuwbouwproject, als het voor minimaal 40 % uit huurwoningen (sociaal of derde segment) en/of goedkope koopwoningen bestaat. Ongewijzigd blijft dat, als niet aan de 40 % voldaan wordt, er een bijdrage verschuldigd is van € 26.250,- voor elke ontbrekende 40% -woning. Hoewel het om een relatief geringe wijziging gaat - goedkoop wordt goedkoop + derde segment - willen wij om praktische redenen onder intrekking van ons vorige besluit een nieuw besluit vaststellen.

In- en externe communicatie

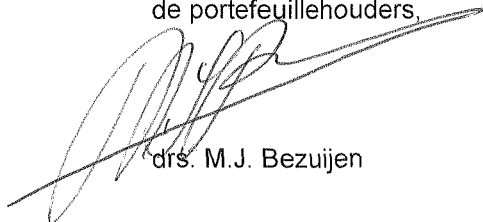
De nadruk zal liggen op de interne communicatie, zodat de medewerkers die met woningbouwprojecten te maken hebben, op de hoogte zijn van dit besluit.

Besluit

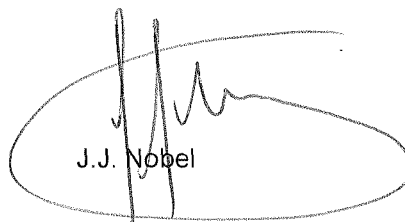
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. aan een woningbouwproject alleen medewerking te verlenen, als het aandeel huurwoningen met een aanvangshuurprijs van minder dan 125 % van de huurtoeslaggrens en/ of het aandeel goedkope koop in dat woningbouwproject minimaal 40 % is;
2. indien het aandeel huurwoningen met een aanvangshuurprijs van minder 125 % van de huurtoeslaggrens en/of het aandeel goedkope koop in een woningbouwproject minder dan 40 % is, aan onze medewerking de voorwaarde te verbinden dat de ontwikkelaar een financiële compensatie verschuldigd zal zijn;
3. het bedrag van de compensatie te bepalen met de formule $(4Y/10 - X) \times € 26.250,-$, waarbij Y het totaal aantal woningen is en X het totaal is van het aantal huurwoningen met een aanvangshuurprijs van minder dan 125 % van de huurtoeslaggrens en de goedkope koopwoningen;
4. indien het aldus berekende bedrag minder is dan € 26.250,-, het bedrag van de compensatie op nul te stellen;
5. in te trekken besluit nr. 2008/113152, Borging woningbouwprogramma (40-60), d.d. 25 november 2008;
6. deze nota ter informatie aan de raad te sturen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,



drs. M.J. Bezuijen



J.J. Nobel