

Raadsinformatiememo

Datum maandag 21 oktober 2019
Ons kenmerk 19.051723
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Steller Marloes Suyl
Onderwerp Raadsinformatiememo Fonds sociale woningbouw

Geachte dames en heren,

Hierbij reageren wij op uw voorstel om een fonds sociale woningbouw in te stellen om sociale woningbouw te realiseren op anders te dure gronden. Allereerst hecht ik er aan te melden dat ik uw specifieke inzet en die van de Raad in algemene zin om te komen tot oplossingen voor de woningnood zeer waardeer.

Lost het fonds de problemen op?

Het doel van de motie is "sociale woningbouw" op daarvoor anders te dure gronden mogelijk te maken. Om dit doel te bereiken, moet eerst worden bepaald waarom er niet voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Volgens de motie is het toelaten van winstmaximalisatie bij kleinere woningbouwprojecten een van de oorzaken, en moet bij deze projecten daarom financieel bijgedragen worden aan betaalbare woningbouw elders.

Een dergelijk fonds lost het probleem echter niet op: het probleem is het bestemmen van voldoende goede locaties waar specifiek behoefte aan betaalbare woningen is. Het probleem van het opleveren van genoeg sociale woningbouw zit in eerste instantie niet in een tekort aan financiële middelen, maar is veelal ook gelegen aan andere oorzaken zoals grondpositie, langdurige juridisch planologische trajecten, etc.

Bij een dergelijk fonds gefinancierd vanuit een opslag op de kleine projecten zal verwacht worden dat de middelen ook daadwerkelijk aan het doel toekomen. Een koppeling met actief grondbeleid (grond aankopen met als doel om sociale woningbouw te realiseren) lijkt dan ook een vereiste om middelen uit een op te richten fonds gericht in te kunnen zetten. Daarbij speelt dat onzeker is of grote ontwikkelingen vergelijkbare financiële vereveningsmogelijkheden hebben als kleine ontwikkelingen.

Fonds lijkt meer te kosten dat het oplevert

Het opzetten, beheren en verantwoorden van het fonds zal ambtelijke inzet vragen. Allereerst zal inzichtelijk gemaakt moeten worden hoeveel van dit soort postzegelplannen er jaarlijks zijn, en of de potentiële opbrengsten uit deze afdracht de kosten dekken die nodig zijn voor de ambtelijke inzet. Op basis van de afgelopen jaren zullen er naar verwachting ongeveer 25 postzegelplannen per jaar zijn. Dat is inclusief woningsplitsing, wonen boven de winkels, Ruimte voor Ruimte en plannen voor één woning. Er moeten dan voldoende opbrengsten over blijven anders schiet de maatregel haar doel voorbij.

Het is de vraag of een bijdrage in een dergelijk fonds afdwingbaar is.

Het vragen van een financiële compensatie, waarvan in dit geval sprake is, moet aan voorwaarden voldoen volgens de afdeling grondexploitatie in de Wro. De gemeente moet bijvoorbeeld locaties aanwijzen waarin de verkregen bijdragen besteed zullen worden t.b.v. de realisering van betaalbare woningen. Daarbij geldt dat de realisering van de betaalbare woningen binnen een bepaald gebied en binnen een bepaalde termijn moeten worden gerealiseerd. Het is dus niet mogelijk om de verkregen bijdragen van verschillende locaties in de gemeente te besteden op één locatie.

Partijen kunnen besluiten om niet mee te werken aan een anterieure overeenkomst. Als er geen goede ruimtelijke argumenten zijn om het planinitiatief af te wijzen op grond van de Wro of Wabo, dan loopt het kostenverhaal via een exploitatieplan waarbij het vragen van een bijdrage aan sociale woningen niet mogelijk is. Het exploitatieplan heeft tevens nadelige gevolgen (ambtelijke kosten, externe kosten, extra zienswijzen, capaciteit, etc.) welke leiden tot vertraging. Nu is het traject bij kleine plannen om te komen tot een anterieure overeenkomst inzake kostenverhaal redelijk overzichtelijk en loopt het bouwproces geen vertraging op. Het instellen van een dergelijk fonds leidt mogelijk tot uitstel of zelfs afstel van bouwprojecten.

Over het geheel genomen is het zoeken naar extra middelen voor sociale huur lovenswaardig. Op dit moment kent de gemeente nog geen sociaal huurproject met een negatieve grondwaarde. Wanneer dat in de toekomst wel voor zou komen is de vraag of het verhogen van de kosten voor kleine plannen voldoende middelen genereert om de ambtelijke kosten goed te maken. Vooralsnog adviseren wij dus om terughoudend om te gaan met dit soort afroming en fondsvorming.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer