



**Leidschendam-
Voorburg**

Evaluatie

Beleidsregels woningbouw 2018-2021 en Vereveningsfonds sociale woningbouw

april 2020

I N H O U D

1. Inleiding

2. Samenvatting

3. Analyse

- 3.1 Ontwikkelingen woningmarkt
- 3.2 Woonakkoord
- 3.3 Beleidsregels
- 3.4 Vereveningsfonds
- 3.5 Juridische borging

4. Conclusies en aanbevelingen

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Beleidsregels en verevening
- 4.3 Risico's

5. Advies

Bijlage I – Beleidsregels woningbouw Leidschendam-Voorburg 2018 t/m 2021
Bijlage II – Beleidsuitgangspunten Vereveningsfonds sociale woningbouw 2018
(Uit: Nota vereveningsfonds sociale woningbouw 2018)

1. Inleiding

Deze nota bevat de evaluatie van de [Beleidsregels woningbouw Leidschendam-Voorburg 2018 t/m 2021](#) – kortweg beleidsregels – en de [Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw 2018](#). Het college heeft bij de vaststelling van deze beleidsregels besloten deze te evalueren een jaar na de inwerkingtreding.

De beleidsregels zijn onverkort van toepassing als een initiatief tot woningbouw niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en wanneer de gemeente nog geen intentieovereenkomst met de initiatiefnemer heeft afgesloten. De Beleidsregels vloeien voort uit bestaand beleid en vormen de richtlijnen voor woningbouw in Leidschendam-Voorburg. Teneinde krachtiger te kunnen sturen op de naleving van de beleidsregels heeft de gemeenteraad per 1 januari 2018 een Bestemmingsreserve Verevening Sociale woningbouw ingesteld (1987055), hierna te noemen vereveningsfonds.

- *Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020*
Inzet op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector; het bouwen van woningen in de middeldure sector om doorstroming uit de sociale woningvoorraad te stimuleren.
- *Sociaal Kompas 2017-2020*
Het stimuleren van passende woningen en nieuwe woonvormen.
- *Convenant "Gaten Dichten" regio Haaglanden 2017-2026*
Voor Leidschendam-Voorburg betekent dit ca. 750 extra sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg per 2025.
- *Kompas voor de leefomgeving: een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus.*

Voorlichting over de beleidsregels aan derden en het vereveningsfonds is verstrekt via de gemeentelijke website en LinkedIn.

De beleidsregels en het vereveningsfonds zijn in één evaluatie opgenomen vanwege de nauwe verbondenheid in doelstelling en beoogde effecten. De evaluatie geeft inzicht in de effecten van de inwerkingtreding van beleidsregels en vereveningsfonds en is uitgevoerd aan de hand van de resultaten en gesprekken met sleutelfiguren, zowel intern als extern.

2. Samenvatting

In 2017 heeft de gemeente een start gemaakt met het vaststellen van de beleidsregels (actualisatie in 2018). Hoofddoel was het stimuleren van de toevoeging van sociale huurwoningen¹ aan de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. De behoefte aan beleidsregels vloeit voort uit de urgente behoefte aan sociale huurwoningen en de noodzaak tot eenduidige sturing vanuit de gemeente bij woningbouwprojecten. De beleidsregels omvatten twee hoofdregels, namelijk de bijdrage van het woningbouwplan aan het gewenste woonmilieu (rustig stedelijk, dorps of hoogwaardig) en 30% sociale huurwoningen op iedere nieuwe woningbouwlocatie.

¹ Wat is een sociale huurwoning? Elke woning met een huur van minder € 710, 68. Ook marktpartijen kunnen deze woningen realiseren. Voor alle sociale huurwoningen geldt:

- Voor het in gebruik nemen van de woning is een huisvestingsvergunning vereist.

- Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen (verhuurdersheffing). Zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

Doel van het vereveningsfonds is een financiële prikkel in te bouwen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.

Dit fonds is bestemd voor het storten dan wel het onttrekken van een financiële bijdrage voor het realiseren van minder resp. meer sociale woningen bij nieuwe initiatieven tot woningbouw.

Conclusie is dat de beleidsregels woningbouw en het vereveningsfonds hebben geleid tot de realisering van meer goedkope huurwoningen in woningbouwplannen van externe initiatiefnemers. Deze woningen worden echter niet beheerd door één van de woningcorporaties en toegewezen via het regionale woonruimteverdelingssysteem aan de doelgroep van de sociale huurwoningen. Reden is dat de verplichte consultatie van de woningcorporaties te laat plaatsvond.

Uit de evaluatie blijkt dat aanpassing van de Beleidsregels woningbouw noodzakelijk is om een aantal redenen. Naast het aanscherpen van de eis tot betrokkenheid van de corporaties heeft de toepassing van de beleidsregels en het vereveningsinstrument veel inzet gevraagd van de projectleiders en de vastgoedjuristen binnen onze gemeentelijke organisatie. Dit had te maken met de uitvoerbaarheid en onduidelijkheid van sommige beleidsregels.

De sturing op het gewenste woonmilieu bleef achterwege, omdat dit een ambitie betreft in plaats van een beleidsregel die het college als eis kan stellen.

De onbeperkte exploitatietermijn voor de te realiseren sociale huurwoningen blijkt voor alle externe ontwikkelaars financieel niet haalbaar. De beleidsregels bieden geen handreikingen hoe hiermee om te gaan.

Op grond van de conclusie dat de beleidsregels en de uitgangspunten voor het vereveningsfonds vragen om aanpassing in detaillering en duidelijkheid is het advies de beleidsregels en de nota vereveningsfonds in te trekken en in plaats daarvan een verordening vast te stellen.

3. Analyse

3.1 Ontwikkelingen woningmarkt

Demografie

Het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit gestaag. In Leidschendam-Voorburg gaat het dan om werkende jongeren, singles, gescheiden inwoners en ouderen wier partner is overleden.

Oplopende wachtduur

De wachtduur voor inwoners die zich hebben ingeschreven voor een sociale huurwoning, is in de periode 2015-2018 opgelopen van 30 naar 48 maanden. In de volgende tabel is te zien dat de wachtduur tot en met het derde kwartaal in 2019 ten opzichte van 2018 is gestegen met 20 maanden.

Leidschendam-Voorburg	t/m 3 ^e kwartaal 2019	t/m 3 ^e kwartaal 2018
	gemeente	Haaglanden
Gebaseerd op aantal verhuringen:	178	2,890
wachtduur alle woningzoekenden	66 mnd	59 mnd
HT doelgroep	67 mnd	55 mnd
- waarvan minima	64 mnd	53 mnd
lage middeninkomens	58 mnd	65 mnd
starters	79 mnd	71 mnd
doorstromers	45 mnd	41 mnd
grote gezinnen (6+)	-	79 mnd
jongeren (t/m 22 jr)	(27 mnd)	43 mnd

Bron: Cijfers t/m 3e kwartaal 2019 met vergelijkende cijfers vorig jaar, Sociale Verhuurders Haaglanden

De wachttijdenmonitor in de geeft te zien dat de wachtduur in Leidschendam-Voorburg boven het regionale gemiddelde ligt. Vooral 3-persoons-huishoudens hebben een hoge wachtduur.

	Drift	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	total
leeftijd										
18-22 jaar	38	44	(27)	-	-	-	-	-	48	44
23-26 jaar	69	68	79	-	77	76	-	51	76	70
27-54 jaar	60	69	79	76	56	78	44	51	78	67
55-64 jaar	23	39	28	-	(51)	38	(27)	27	59	37
65-74 jaar	28	32	39	-	(102)	87	-	24	91	37
75 jaar en ouder	21	28	49	-	-	-	45	113	23	36
aantal personen										
1 persoon	56	57	63	41	81	77	43	49	53	58
2 personen	64	56	59	(137)	53	74	(46)	60	89	60
3 personen	41	55	71	-	64	74	(38)	51	78	56
4 personen	44	78	(78)	-	-	-	(48)	47	78	67
5 personen	-	(75)	-	-	-	-	-	-	(49)	54
6 en meer personen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78)
doorstromer/starter										
doorstromer	25	37	45	46	43	49	43	44	72	40
starter	67	71	79	(80)	83	85	-	65	55	71

Bron: Halfjaaronitor 2019 regio Haaglanden, Explica

Verstopte zorgketen

Vanwege het gebrek aan goedkope woningen stagneert de uitstroom van bewoners in GGZ²- en LVB³-zorginstellingen. Het gevolg is dat de zorgketen verstopt raakt en de instroom wordt belemmerd.

3.2 Woonakkoord

De gemeenten en sociale verhuurders maken voor de komende periode nieuwe woningmarktafspraken met elkaar over onder andere:

- de benodigde omvang van de totale woningvoorraad voor de periode 2019-2030;
- de na te streven omvang van de doelgroepvoorraad en de evenwichtigere spreiding van die voorraad;
- de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatievoorraad.

De provincie zal deze afspraken zowel regionaal als lokaal (gemeenteniveau) beoordelen op haalbaarheid en of elke gemeente zich daartoe maximaal inspannt. In het woningbouwprogramma 2020 (in te dienen voor 1 december 2020) zal een eerste vertaling van de afgesproken omvang van de woningvoorraad en doelgroepvoorraad moeten zijn van de gemaakte afspraken.

3.3 Beleidsregels

De Beleidsregels zijn toegepast bij initiatieven tot woningbouw, in die gevallen waar nog geen intentieovereenkomst was afgesloten en wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk was. In de gesprekken met de initiatiefnemers blijkt dat de beleidsregels en beleidsuitgangspunten van het vereveningsfonds niet altijd voldoende bekend zijn, zowel intern als extern.

De sturing op het woonmilieu en het hanteren van een permanente exploitatieperiode zijn bij geen van de initiatieven tot woningbouw toegepast, omdat hiervoor geen heldere criteria voorhanden waren.. Dit ondermijnt de geloofwaardigheid van de gemeente en pleit voor het aanpassen van de beleidsregels.

Gedurende de looptijd van de beleidsregels is meerdere keren de behoefte aan middeldure huurwoningen naar voren gekomen. Doel is de doorstroming uit de sociale woningvoorraad te stimuleren en de slaagkans van de groep starters te vergroten. Voor inwoners die net iets meer verdienen dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en voor wie een koophuis niet binnen bereik is, zijn er te weinig huurwoningen in de prijsklasse tussen grofweg € 700 en € 900 per maand. De raad heeft de volgende moties aangenomen over de inzet op middenhuur.

- *Motie 13 september 2016 – Meer middeldure huurwoningen realiseren.*
- *Motie 13 november 2018 – Bij nieuwbouwprojecten kijken naar kansen voor de bouw van woningen in het middensegment om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.*
- *Motie 8 oktober 2019 – Bij een businesscase woningbouw (ikv woningbouwimpuls rijksoverheid) naast 30% sociale huurwoningen inzetten op het bouwen van meer betaalbare huur en koopwoningen in het middensegment.*

Door de sterke stijging van de huurprijzen in de particuliere huurwoningmarkt over de afgelopen jaren alsmede het beperkte aanbod aan middeldure huurwoningen in Leidschendam-Voorburg stagneert de doorstroming en de slaagkansen voor starters op de woningmarkt.

² GGZ = Geestelijke Gezondheidszorg

³ LVB = Licht verstandelijke beperking

A1. Woonmilieu

Doel is dat woningbouw bijdraagt aan een betere kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het creëren van woonmilieus die aansluiten op de woonbehoefte. Deze beleidsregel betreft een ambitie binnen het gemeentelijk beleid zonder duidelijke criteria en is dus niet afdwingbaar bij woningbouw. Bij de toepassing van de beleidsregels kon de gemeente hierop niet sturen. In de gesprekken met initiatiefnemers zijn de gewenste woonmilieus ook niet aan bod gekomen.. De woonmilieus hebben inmiddels een plek gekregen in het Kompas van de leefomgeving.

B1. Aandeel 30% sociale huurwoningen in nieuwe woningbouwplannen

Doel is een substantiële toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om lagere inkomensgroepen een betaalbare woning te bieden. Bij één initiatief tot woningbouw waarvoor (nog) geen intentieovereenkomst was afgesloten en welke niet paste binnen het bestemmingsplan hadden de beleidsregels de nieuwbouw van 30% sociale woningen tot gevolg. Bij twee initiatieven is de onderhandeling nog gaande. Het effect van goedkope woningen voor alle doelgroepen is helaas niet gehaald, omdat de woningcorporaties te laat werden betrokken.

In het geval dat een woningbouwplan past binnen het vigerende bestemmingsplan, bestaat er geen wettelijk instrument voor de gemeente om te sturen op het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad.

In de gesprekken met initiatiefnemers komt meermalen de financiële haalbaarheid aan de orde, zoals de discussie over onrendabele top. Deze is echter niet relevant voor de gemeente, omdat dit betrekking heeft op de grondexploitatie van de initiatiefnemer en moet buiten beschouwing blijven.

Neveneffecten

De sturing op 30% sociaal bij nieuwe initiatieven heeft geleid tot meer ambtelijke inzet. Deels is dit terug te voeren op de weerstand bij sommige ontwikkelaars op het moment dat in het ontwerp woningbouwplan nog geen sociale woningbouw is opgenomen, deels is de onduidelijkheid en onhaalbaarheid van de verplichte permanente exploitatietermijn voor deze woningen daaraan debet. De beleidsregels staan op gespannen voet met andere randvoorwaarden die de gemeente bovenop het Bouwbesluit stelt, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en het behoud van de groene woongemeente. Het vigerende parkeerbeleid – onder meer het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein – blijkt in hoge mate belemmerend te werken op sociale woningbouw. Immers, vaak is een gebouwde parkeervoorziening nodig met alle kosten van dien voor het realiseren van goedkope woningen.

B1a/b. Woningtype, grootte en huurprijs

Doel is het creëren van kleine goedkope woningen voor alleenstaanden en specifieke doelgroepen op basis van de toenemende gezinsverdunning, uitstroom uit beschermd wonen en vergrijzing.

Onderzoek duidt op een grote behoefte aan kleine goedkope woningen voor jongeren die nog thuis wonen. Sinds 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de jeugdzorg, zodat het van groot financieel belang is dat jeugdigen vanaf 18 jaar kunnen uitstromen naar een zelfstandige – bij voorkeur goedkope – woning.

Vanaf 2022 is de gemeente verantwoordelijk voor de uitstroom van kwetsbare inwoners uit beschermd wonen die in de meeste gevallen over weinig inkomen beschikken en net als de groep jongeren op goedkope woningen zijn aangewezen. Het bouwen van sociale huurwoningen net onder de huurprijsgrens gaat voorbij aan de groep voor wie de woningnood het hoogst is. Bovendien bestaat het risico dat deze woningen bij de eerstvolgende huurverhoging alweer te duur zijn voor de sociale huurwoningmarkt.

De minimale afmetingen beogen te voorkomen dat alleen kleine woningen van minder dan 40 m² tot stand komen. De realisering van het aandeel sociale huurwoningen is al een dermate grote opgave voor de betreffende initiatiefnemer dat deze eis niet aan bod is gekomen.

B2. Afwijking 30% sociale huurwoningen

Doel is om in bijzondere omstandigheden als gemeente te kunnen afwijken van de eis om sociale huurwoningen te realiseren. Indien de initiatiefnemer met gegronde redenen kan aantonen dat dit niet haalbaar is – niet zijnde de financiële haalbaarheid – is een afdracht in het vereveningsfonds verplicht. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. De verantwoordelijkheid om afwijking van de beleidsregels met gegronde redenen te motiveren, ligt bij de initiatiefnemer. Afwijking van de beleidsregels is alleen mogelijk op basis van een collegebesluit in het licht van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor alle inwoners in Leidschendam-Voorburg. Zie verder onder § 3.3 Vereveningsfonds.

B3. Medewerking woningcorporaties vereist bij ≥ 30 woningen

Het toevoegen van sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad behoort tot de kerntaak van de woningcorporaties. Met de realisering ervan door de corporaties is de transparantie in het aanbod en toewijzing van sociale huurwoningen geborgd. Specifieke doelgroepen krijgen op deze manier toegang tot de nieuw gebouwde sociale huurwoningen. Dit is nodig voor de eerder genoemde opgave tot huisvesting van kwetsbare groepen. Ook voor de uitvoering van de taakstelling van het rijk tot huisvesting van statushouders maakt de gemeente gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van de corporaties.

De initiatiefnemer blijkt vaak al in een vroeg stadium een contract te hebben afgesloten met een belegger voor de bouw van sociale huurwoningen. Daarmee is de weg naar een gelijke toegang voor inwoners met een kleine beurs afgesneden. De corporaties krijgen zo geen eerlijke kans vanwege de op handen zijnde deal met een commerciële partij.

Oorzaak is dat de initiatiefnemer ten tijde van de indiening van het woningbouwplan veelal onvoldoende op de hoogte is van de verplichte consultatie van de woningcorporaties. Het moment van verplichte consultatie en de wijze waarop dit moet plaatsvinden is niet geregeld in de beleidsregels.

De verhuur van sociale woningen door een externe belegger is niet gebonden aan de regels voor sociale verhuur door een woningcorporatie, zodat de nieuw te realiseren sociale huurwoningen in de ingediende bouwplannen niet terecht komen bij de doelgroep.

B4. Looptijd permanent

De looptijd is in alle woningbouwinitiatieven een grote bottleneck gebleken. Allereerst blijkt de regel van een permanente exploitatieperiode niet realistisch. Het is voor commerciële projectontwikkelaars financieel niet haalbaar om sociale huurwoningen permanent te exploiteren. In alle businessmodellen staat de verkoop van deze woningen als één van de noodzakelijke voorwaarden voor de haalbaarheid van en medewerking aan het woningbouwplan. Veelal starten ontwikkelaars de onderhandeling met de gemeente bij een exploitatieperiode van 5 jaar. Dit heeft geleid tot het noodgedwongen loslaten van deze regel. Vervolgens ontstond een discussie over de duur van de looptijd. Dit was veelal het grootste knelpunt in de onderhandelingen, omdat hiervoor geen eenduidige regionale of lokale regelgeving voorhanden is. Ongewenst neveneffect is dat met partijen verschillende looptijden zijn afgesproken. De focus op de looptijd leidt bovendien de aandacht af van de inzet van de andere beleidsregels. De discussie over de looptijd maakt de onderhandelingen het meest tijdrovend en noopt tot spoedige aanpassing van deze beleidsregel. Denkbaar is het stellen van een vooraf bepaalde bandbreedte in de looptijd in relatie tot verevening.

B5. Voorkeur splitsing bij VvE

Doel van de vereiste splitsing van appartementencomplexen in sociale en vrijesectorwoningen is het beperken van de exploitatiekosten voor de woningcorporaties, aangezien de VvE-bijdrage voor appartementen in het duurdere segment fors hoger kan zijn.

3.4 Vereveningsfonds

Doel is het inbouwen van een financiële prikkel voor de naleving van de beleidsregel tot het bouwen van 30% sociale huurwoningen. De gemeente heeft per 1 januari 2018 een vereveningsfonds ingesteld voor projecten waar te weinig of juist meer sociale huurwoningen worden gebouwd. Bouwt een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen, dan is een storting in de vorm van een financiële bijdrage in het vereveningsfonds verplicht. Voor het realiseren van meer sociale huurwoningen kan de initiatiefnemer een bijdrage uit het fonds ontvangen. Voorwaarde is voldoende saldo van het vereveningsfonds. Daarvoor dient de initiatiefnemer aan te tonen dat de grondexploitatie van de gronduitgevende partij onrendabel en dus financieel niet haalbaar is. De beleidsuitgangspunten voor verevening blijken niet goed bekend en roepen verwarring op ten aanzien van de beleidsregels.

a. Minimaal 30% sociale huurwoningen bij ≥ 3 woningen

Bij woningbouwplannen van 3 woningen of meer geldt dat het aandeel sociale huurwoningen 30% moet zijn. Doel is dat de opgave sociale woningbouw in gelijke mate wordt verdeeld over iedere initiatiefnemer die woningen gaat bouwen. Uitgangspunt is dat iedereen die kansen ziet voor het toevoegen van woningen bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelen. In de praktijk blijkt dat bij woningbouwinitiatieven van minder dan 10 woningen veelal sprake is van particuliere eigenaren. Het lijkt niet redelijk om dergelijke kleinschalige initiatieven extra financieel te belasten, zodat aanpassing van deze beleidsregel wenselijk is.

Bij de afdracht in het vereveningsfonds is onduidelijk hoe de berekening en afronding plaatsvindt bij gemengde woningbouwplannen, waarbij de initiatiefnemer kan schuiven met het type woning. De vereveningsbijdrage verschilt immers per woningtype (appartementen en eengezinswoning).

b. Bedrijfswoningen/burgerwoning, Ruimte-voor-Ruimteregeling en herstel monument

Doel van dit beleidsuitgangspunt is in deze specifieke gevallen geen belemmeringen op te werpen voor nieuwbouw van woningen. Deze gevallen hebben zich niet voorgedaan.

c. Ontheffing met afdracht / woningbouw elders

Bij de berekening van de storting in dan wel onttrekking uit het fonds vindt geen afronding van het aantal woningen plaats. In een tweetal woningbouwprojecten is de verwachting dat met de betreffende initiatiefnemers wordt overeengekomen dat een vereveningsbijdrage wordt betaald. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Voor de berekening van de financiële bijdrage bij het afwijken van de 30%-norm sociale woningbouw geldt een vast bedrag per woning (per m² BVO) met vooraf bepaalde index en prijspeil. Per 1 januari 2020 is de bijdrage per woning bepaald op € 25.053 voor een appartement en voor een eengezinswoning € 67.851.

d. Financiële compensatie $\geq 30\%$ sociale huurwoningen

Indien de initiatiefnemer voornemens is meer dan 30% sociale huurwoningen te realiseren, kan de gemeente bij voldoende saldo een bijdrage uit het vereveningsfonds toekennen. Tot nu toe hebben zich geen initiatiefnemers gemeld voor een bijdrage uit het vereveningsfonds om meer dan 30% sociale woningbouw te realiseren.

e. Hardheidsclausule

In geval van zeer bijzondere omstandigheden kan de gemeente de hardheidsclausule toepassen en afwijking van de 30% sociale woningbouw goedkeuren zonder dat een bijdrage wordt gestort in het vereveningsfonds. Doel is in zeer bijzondere omstandigheden de verplichte vereveningsbijdrage bij niet-nakoming van 30% sociale huurwoningen buiten werking te kunnen stellen. Dit is bijvoorbeeld het geval waarin sprake is van een exceptionele ruimtelijke ontwikkeling met zeer hoge bouw- en saneringskosten en het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling erg hoog is. De hardheidsclausule is niet toegepast.

f. Minimaal 50 jaar exploitatieperiode

Doel van deze voorwaarde is het zo lang mogelijk behouden van sociale huurwoningen in de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. Uit de ingediende woningbouwplannen blijkt dit uitgangspunt niet realistisch. Gezien de intensieve onderhandelingen over de eis van minimaal 30% sociale huurwoningen en de looptijd daarvan schiet deze voorwaarde het doel van de beleidsregels, namelijk zoveel mogelijk sociale huurwoningen bouwen, voorbij. Dit uitgangspunt schept bovendien ongelijkheid door het hanteren van een afwijkende looptijd bij woningen, gefinancierd door het vereveningsfonds.

3.5 Juridische borging

Doel is de juridische verankering van de beleidsregels en uitgangspunten uit de nota vereveningsfonds. De beleidsregels worden in de meeste gevallen opgenomen in de intentieovereenkomsten (IOK) of anterieure overeenkomst (AOK) met initiatiefnemers tot woningbouw. De eventuele afdracht in het vereveningsfonds is in twee gevallen afgesproken in de AOK. In hoge uitzonderingen, waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, kan de gemeente een exploitatieplan opstellen als terugvaloptie voor het afdwingen van genoemde financiële compensatie.

4. Conclusies en aanbevelingen

De aantrekkende woningmarkt, de fors oplopende wachttijd en verstopte zorgketen onderstrepen de urgentie tot meer sturing vanuit de gemeente op het toevoegen van sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. De toenemende crisis in de woningmarkt tezamen met het tekort aan personeel hebben tot gevolg dat vergelijkbare woningen met hetzelfde woonoppervlak in onze gemeente worden gebouwd en voor exorbitante huurprijzen op de markt worden aangeboden. Dit maakt de onderhandeling met ontwikkelaars bijzonder lastig.

4.1 Algemeen

Conclusie is dat de toepassing van de beleidsregels en het vereveningsinstrument vaker en tot meer sociale huurwoningen in de woningbouwplannen van externe initiatiefnemers heeft geleid. Slechts in twee gevallen is geen sprake van sociale woningbouw en is een afdracht in het vereveningsfonds afgesproken.

Uit de evaluatie van de beleidsregels en het vereveningsfonds blijkt dat bij geen van de woningbouwinitiatieven alle beleidsregels in hun huidige vorm zijn toegepast. Dit betreft vooral het

gewenste woonmilieu en de exploitatietermijn. Aanpassing van de beleidsregels is dan ook noodzakelijk.

Een belangrijke constatering sinds de inwerkingtreding van de beleidsregels en het bijbehorende vereveningsinstrument niet tot gevolg hebben gehad dat externe initiatiefnemers afhaken. Ook blijkt de vereveningsbijdrage geen breekpunt.

De toepassing van de beleidsregels leidt soms tot vertraging in het proces om te komen tot een haalbaar ontwerp voor woningbouw. Dit heeft te maken met onduidelijkheid in de formulering en de wijze van toepassing van de beleidsregels. De regels voor de afdracht in het vereveningsfonds verdienen nog nadere detaillering.

4.2 Beleidsregels en verevening

Gezien de verwarring in de status tussen de beleidsregels en beleidsuitgangspunten voor verevening is een combinatie zeer wenselijk. Het voorstel is de beleidsregels en de nota vereveningsfonds in te trekken en een Verordening sociale en middeldure woningbouw vast te stellen.

Looptijd

Op grond van het feit dat de permanente exploitatieperiode bij geen enkel woningbouwinitiatief is toegepast, vervalt deze beleidsregel. Het voorstel is uit te gaan van de afgesproken exploitatieperiode met de woningcorporaties en deze op maximaal 30 jaar vast te stellen.

Consultatie woningcorporaties

De beleidsregels geven geen aanwijzingen over het moment en de wijze van consultatie van de woningcorporaties. Cruciaal blijkt het zo vroeg mogelijk betrekken van de corporaties om de inschakeling van beleggers te voorkomen. Dit is nu niet geregeld. Teneinde beter te kunnen sturen op de consultatie van de corporaties is het van belang dat de gemeente reeds na de intake een overleg organiseert met initiatiefnemer en corporatie(s), zodat sprake is van een level planning field voor alle partijen. Daarin spelen de corporaties de hoofdrol als het gaat om de haalbaarheid.

Mocht er geen overeenstemming tussen partijen komen, dan onderbouwt de initiatiefnemer waarom dit niet lukt. Gemeente beoordeelt vervolgens of de onderbouwing voldoende is.

Juridische borging

De toepassing van de beleidsregels voor initiatiefnemers tot woningbouw wordt verankerd via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium, bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het proces bij de afsluiting van de intentieovereenkomst.

Monitoring

Tenslotte ontbreekt een instrument tot monitoring van de uitvoering van de gemaakte afspraken met initiatiefnemers. Indien de exploitatie van de sociale huurwoningen niet door een toegelaten instelling, maar in eigen beheer van de particuliere eigenaar plaatsvindt, kan de gemeente via een accountantsverklaring de verhuur aan huurders controleren. Dit kan via een jaarlijkse inzage in de huuradministratie van de particuliere eigenaar. Doel is het toetsen van de huurprijzen van deze woningen in het geval deze niet in eigendom zijn bij een toegelaten instelling.

Inzet vereveningsfonds

De gemeente kan de middelen in het vereveningsfonds nu inzetten om externe initiatiefnemers financieel te ondersteunen om meer dan 30% sociale huurwoningen te realiseren. Het voorstel is een subsidieregeling te ontwerpen voor woningcorporaties om deze sociale woningbouwopgave te kunnen realiseren.. Doel is de nieuwbouw door corporaties te vergemakkelijken op het gebied van grondprijzen en parkeervoorzieningen naar analogie van het Sociale woningbouwfonds in 2010.

4.3 Risico's

Het niet nakomen van de beleidsregels en de beleidsuitgangspunten in de nota vereveningsfonds bergt een aantal risico's in zich. De gemeente kan zodoende de beschikbaarheid van betaalbare woningen onvoldoende waarborgen. Het oplopend tekort aan sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg leidt tot hoge kosten door de gemeente, onder meer doordat er te weinig woningaanbod is voor de uitstroom van jeugdigen uit een intramurale instelling. De uitvoering van wettelijke taken door de gemeente komt hierdoor onder druk te staan, zoals de huisvesting van inwoners uit beschermd wonen in een zelfstandige woning.

5. Advies

1. De raad voor te stellen de nota Vereveningsfonds sociale woningbouw in te trekken;
2. De Beleidsregels woningbouw 2018 t/m 2021 in te trekken;
3. De Nota Vereveningsfonds en de Beleidsregels te vervangen door een Verordening.

BIJLAGE I – Beleidsregels woningbouw 2018 t/m 2021

- A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.
1. Het woningbouwplan voldoet aan één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig. Investerings in (openbare) voorzieningen (ecologie, groen, water) in overeenstemming met het gewenste woonmilieu zijn in het plan meegenomen.
- B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is 30% tenzij.
1. Uitgangspunt is een aandeel sociale huurwoningen van 30% bij initiatieven tot woningbouw, overeenkomstig het volgende Programma van Eisen:
- a. Appartementen:
- I. Klein: 2 kamerwoningen 50-55 m2 woonoppervlakte (55-60 m2 GBO) – max. € 510 prijspeil 2018
 - II. Groot: 3-kamerwoningen is 70-75 m2 woonoppervlakte (80-88 m2 GBO) – max.€ 590 prijspeil 2018
- b. Eengezinswoningen: 4-kamerwoningen, 80-85 m2 woonoppervlakte (95-100 m2 GBO) – max. €640 prijspeil 2018
2. In bijzondere gevallen is afwijking van het onder 1 genoemde percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. Het is aan het college hierover een gemotiveerd besluit te nemen.
3. Medewerking van woningcorporaties is vereist bij nieuwbouwplannen van 30 woningen of meer.
4. De onder 1 bedoelde woningen worden in principe gedurende de gehele exploitatieperiode sociaal verhuurd.
5. Bij een combinatie van vrije sector - en sociale huurwoningen gaat de voorkeur uit naar:
- Een logische splitsing bij het ontwerp met een VvE, waarbij een aparte woningwaardering mogelijk is;
 - Een aparte toegang tot het wooncomplex voor de sociale huurwoningen;
 - Doelgroepen die logisch op elkaar aansluiten;
 - Bedrijfsmatige activiteiten bij voorkeur in de plint van het wooncomplex in eigendom van derde partij.

BIJLAGE II

Beleidsuitgangspunten Vereveningsfonds sociale woningbouw

- a. Bij alle nieuwe initiatieven (nieuwbouw / herontwikkeling) tot woningbouw met drie woningen of meer is sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad van minimaal 30% sociale huurwoningen.
- b. Uitgezonderd van de onder a genoemde eis zijn bedrijfswoningen die door middel van een planologische procedure de status van burgerwoning verkrijgen, de nieuwbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en herstel van een monument.
- c. Het college kan mits gedegen onderbouwd en gemotiveerd, ontheffing verlenen van de onder a bedoelde eis onder voorwaarde dat in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij (bijv. particulier, woningcorporatie of projectontwikkelaar) is overeengekomen dat ofwel de sociale woningbouwopgave elders in de gemeente kan worden gerealiseerd ofwel een financiële bijdrage per woning wordt gestort in het vereveningsfonds. Gemeente en projectontwikkelaar maken hierover afspraken door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Alleen in hoge uitzonderingen, waarin de gemeente het kostenverhaal ingevolge de Wro binnen een gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk moet verhalen, kan het opstellen van een exploitatieplan worden ingezet als terugvaloptie voor het afdwingen van genoemde financiële compensatie.
- d. De financiële bijdrage uit het onder c genoemde vereveningsfonds aan ruimtelijke bouwprojecten voor de compensatie van sociale woningbouw boven de 30%-norm, vindt alleen plaats in gevallen waarbij een onrendabele grondexploitatie van de gronduitgevende partij is aangetoond. De bijdrage is maximaal ter hoogte van deze onrendabele top en wordt geïnvesteerd in de bouw van sociale huurwoningen.
- e. Geen bijdrage wordt gegeven aan ruimtelijke projecten met meer dan 30% sociale woningbouw als het saldo in het onder c genoemde vereveningsfonds ontoereikend is.
- f. Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale woningbouw mogelijk is en tevens geen of minder financiële compensatie nodig is. Dit is bijvoorbeeld het geval waarin sprake is van een exceptionele ruimtelijke ontwikkeling met zeer hoge bouw- en saneringskosten en het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling erg hoog is.
- g. De te realiseren sociale huurwoningen blijven minimaal 50 jaar een sociale huurwoning en worden gedurende deze periode niet uitgepond.
- h. Geen bijdrage uit het vereveningsfonds wordt gegeven als het saldo in het fonds ontoereikend is.
- i. De toepassing van verevening treedt in werking per 1 januari 2018.