

Betaalbaar wonen

Beeldvormende sessie gemeenteraad 11 oktober '23

Opgave Betaalbaar Wonen

Coalitieakkoord 2022-2026

'Meer dan voorheen zetten wij [...] in op sociale huur en betaalbare koop, omdat wij volkshuisvesting als een kerntaak van de overheid zien. Concreet gaan we onder meer in Suikerzijde en Meerstad het aandeel sociale huur verhogen. In totaal gaat het om 2.500 extra sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Voor de bouw van betaalbare koopwoningen voor mensen met lagere middeninkomens richten we een publiek woonbedrijf op en geven we grond uit in erfpacht.'

- Vervolg op het Initiatiefvoorstel van juli 2022
- 2.500 extra betaalbare woningen in 25 jaar
- 1.800 sociale huur en 700 betaalbare koop
- Raming kosten: € 101,5 miljoen
- Dekkingsvoorstel niet volledig overgenomen in de begroting
- Er zijn nog keuzes te maken en richting te geven
- Oprichten publiek woonbedrijf is een middel



Sociale huur

- Doelgroep
 - Huishoudens met een inkomen tot de DAEB grens
- Uitgangspunten
 - Subsidiering via de grondprijs en corporaties nemen onrendabele top op de exploitatie
 - Doelgroep tot DAEB-grens wordt bediend met sociale huur, koopwoningen worden niet haalbaar geacht
- Knelpunten
 - Prestatieafspraken met de corporaties over aantallen sociale huur
 - Aantal beschikbare locaties zijn onvoldoende en spreiding van locaties is niet optimaal
 - Aandeel sociale huur in de wijkvernieuwing omlaag, in gebiedsontwikkelingen omhoog
 - Gevolg is groter tekort op de grondexploitaties van de gebiedsontwikkelingen
- Instrumenten
 - Onder voorbehoud dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor Betaalbaar Wonen kunnen Meerstad en Suikerzijde e.a. verzoeken om een bijdrage
 - Bij passief grondbeleid kosten voor compensatie sociale huur via een verordening verhalen op initiatiefnemers

Betaalbare koop

- Doelgroep

Doelgroep	Bruto inkomen	Koopprijs
Middeninkomen LAAG	€ 44.035 - € 57.573	€ 250.000
Middeninkomen HOOG	€ 57.573 - € 76.764	€ 355.000

- Uitgangspunten

- Doelgroep tot grens voor reguleerde middenhuur wordt bediend met betaalbare koop en middeldure huur
- Geen subsidiering bij betaalbare koopwoningen, wel voorfinanciering (uitgestelde betaling)

Betaalbare koop

- Knelpunten
 - Behoeftte aan 20-30% betaalbare koop en 10% middenhuur, woningbouwplanning is tegenovergesteld
 - Ca. 3.000 huishoudens kunnen geen passende woning vinden
 - Middenhuur heeft vlucht genomen (businesscase verbeteren, afzetrisico beheersen, waardestijging, fiscaal voordeel)
 - Marktwaaarde woningen steeg harder dan inkomen, koopwoning werd onbereikbaar voor lage en middeninkomens
 - Recent gestegen hypotheekrente helpt niet



Betaalbare koop

- Instrumenten
 - Koopinstrument
 - Woning onder marktwaarde kopen, verschil tussen marktwaarde en koopprijs wordt als uitgestelde betaling voldaan op het moment van verhuizen
 - Waardeverandering van de woning wordt gedeeld tussen eigenaar-bewoner en woningaanbieder (gemeente)
 - Toepassen terugkoopregeling is mogelijk voor duurzaam in stand houden voorraad betaalbare koop
 - Voorbeelden: Koopgarant, Slimmer kopen, Koopsmarter
 - Erfpachtinstrument
 - Zakelijk recht om woning op stuk grond te bewonen tegen vergoeding van een canon
 - Meer bijdragen aan betaalbaarheid door lagere canon dan hypotheekrente te rekenen
 - Mengvorm koop- en erfpachtinstrument
 - Betaalbaar Kopen Zaanstad: canon is inkomensafhankelijk en de uitgestelde betaling kan deels kwijtgescholden worden
 - Financieringsinstrument
 - Voorbeeld: Starterslening
 - Koper kan 20% meer lenen dan de maximale hypotheek
 - Eerste 3 jaar geen rente en aflossing te betalen, daarna inkomenstoets

Betaalbare koop

- Keuze instrument

Doelgroep	Koopprijs zonder instrument	Koopprijs met instrument	Lagere woonlast
Koopinstrument	€ 250.000	€ 355.000	30%
Erfpachtinstrument	€ 355.000	€ 390.000	15%

- Indien gewenst kunnen de twee doelgroepen met een koop- of erfpachtinstrument bediend worden
- Voor toepassen koopinstrument is het nodig een fonds op te richten
- Zowel het koop- als erfpachtinstrument toepassen maakt ons flexibel:
 - Inspelen op de marktomstandigheden en situatie ter plaatse
 - Het op te richten fonds is beter beheersbaar
- Bij het koopinstrument nog te beslissen over instellen terugkoopregeling (terugkooprecht of -plicht) om voorraad betaalbare koopwoningen in stand te houden

Strategie

- Herprogrammering nieuwbouwprojecten
 - Mogelijkheden verkennen om geplande (middel)dure huurwoningen om te zetten naar betaalbare koopwoningen
- Intensivering ruimtegebruik wijkvernieuwing
 - In de wijkvernieuwing toewerken naar een lager aandeel sociale huur door ruimtegebruik te intensiveren
- Oprichten Betaalbaar Wonen Fonds

Betaalbaar Wonen Fonds

- Initiatiefvoorstel
 - Benodigde investering: €101,5 miljoen
 - €63,0 miljoen voor de 1.800 extra sociale huurwoningen (€35.000/woning)
 - €38,5 miljoen voor de 700 betaalbare koopwoningen
 - Dekkingsvoorstel: meeropbrengsten aan OZB van €300.000 euro per jaar
 - Over een periode van 25 jaar geeft dat €97,5 miljoen, aan te vullen met rijkssubsidies
- Begroting 2023-2026
 - Cumulatief €300.000 aan structurele middelen beschikbaar gesteld tot een maximum van €1,2 miljoen vanaf 2026
 - Over een periode van 25 jaar geeft dat €28,2 miljoen
 - Over een periode van 40 jaar geeft dat €46,2 miljoen

Vervolg

- In gesprek
 - met corporaties en projectontwikkelaars over het onderbrengen van betaalbare koopwoningen in Betaalbaar Wonen Fonds
 - met Meerstad en Suikerzijde e.a over de benodigde compensatie voor extra sociale huurwoningen
- Keuze maken voor een specifiek koopinstrument met of zonder terugkoopregeling
- Schetsen scenario's voor erfpachtvoorwaarden (hoogte canon en canonverplichting afkopen)
- Bepalen wenselijkheid oprichten publiek woonbedrijf voor betaalbare koopwoningen

Ontwikkelprogramma's woningbouw in de dorpen 2023/2024

Beeldvormende sessie gemeenteraad 11 oktober '23

Agenda

- Waarom?
- Gewenst resultaat
- Hoe?
- Opgaven en kaders
- Visie en kaders gevraagd!

Waarom een woningbouwprogramma dorpen?

- Woonvisie: ruimte voor woningbouwontwikkeling in de kleinere dorpen, mits:
 - Breed gedragen initiatieven
 - Passend bij de vraag, schaal en uitstraling van het dorp
 - Voldoen aan de behoefte (kwalitatief en kwantitatief)
- College: extra aandacht voor leefbaarheid en wonen in de kleine kernen
- Provinciale bestuur: stimuleert woningbouw, maar eerst bouwen binnen de kern en herontwikkeling
- Het dorp: bewoners hebben de wens om in het dorp te kunnen blijven wonen, maar aanbod is er weinig / niet
- In versterkingsgebied is bewoners beloofd dat dorpen 'sterker uit de versterking' moeten komen.
- Veel lopende initiatieven: herbestemming van (grote) boerderijen moeilijk proces voor initiatiefnemer, gemeente en provincie
- We streven naar leefbare dorpen waar het fijn wonen is en bewoners perspectief hebben!

Gewenst resultaat

- Door dorp gedragen ontwikkelprogramma woningbouw
- Met indicatie: # hoeveel # wat voor woningen
- Met visie op waar potenties voor wonen: vooral herontwikkeling? Inbreiding? Ook uitbreiding?
- Met indien mogelijk concrete locaties
- Met afspraken over instrumenten/aanpak om het programma te realiseren
- Met de focus op woningbouw, maar inclusief advies over leefbaarheid in kleine kernen.
- Elke 4 jaar herijken in lijn met onze woonvisie

Hoe?

In nauwe samenspraak met het dorp

Vast gemeentelijk team voor de Ten Boerse dorpen

Vast gemeentelijk team voor de Harense dorpen

Eerst de dorpen waar de vraag het meest actueel is

Vooraf kaders bij de raad en bij concept resultaten terugkoppeling/reflectie raad

Tranche 1 2023

- Thesinge
- Noordlaren
- Onnen

Tranche 2 2024

- Ten Post
- Sint Annen
- Glimmen

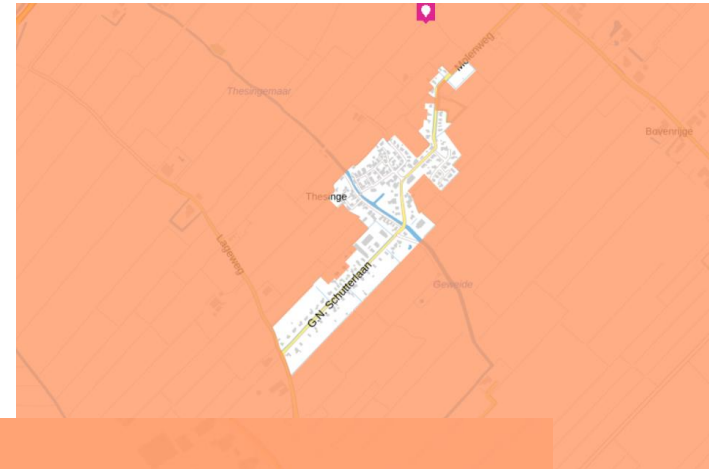
Opgaven en kaders: Wat speelt er in elk dorp?

- **Wonen – aantal en soort:**
 - Hoe bepalen we welke hoeveelheid ‘passend’ is en wát ‘de behoefte van het dorp’ is?
- **Ruimtelijk – waar en hoe:**
 - Veel voorstellen voor herbestemming of -ontwikkeling boerenerven (realisatie moeilijk)
 - Veel (persoonlijke) historie rondom woningbouwplannen
 - Open locaties **ín** het dorp vaak van belang voor woonkwaliteit omwonenden
 - Locaties rondom het dorp: vaak veel beschermde waarden
- **Proces – ieders rol:**
 - Wat wíl het dorp: is er een wens voor méér woningen en hoe breed is deze wens?
 - Als de wens er in de volle breedte niet is, wat doet de gemeente dan?
 - Hoe gaan we om met privé versus algemeen belang?

Opgaven en kaders: beleid provincie

Provincie Groningen:

- ‘bescheiden ruimte voor woningbouw’
- Voorkeur inbreiding boven uitbreiding:
contourenkaart
- Als dat niet kan, dan tégen de kern aan, v.v.
motivatie en met plan dat akkoord is bij provincie
- **Niet ‘los’ in buitengebied!**
- Strenge regels voor herontwikkeling
boerenerven, geen proactief beleid of hulp zoals
andere provincies wel hebben

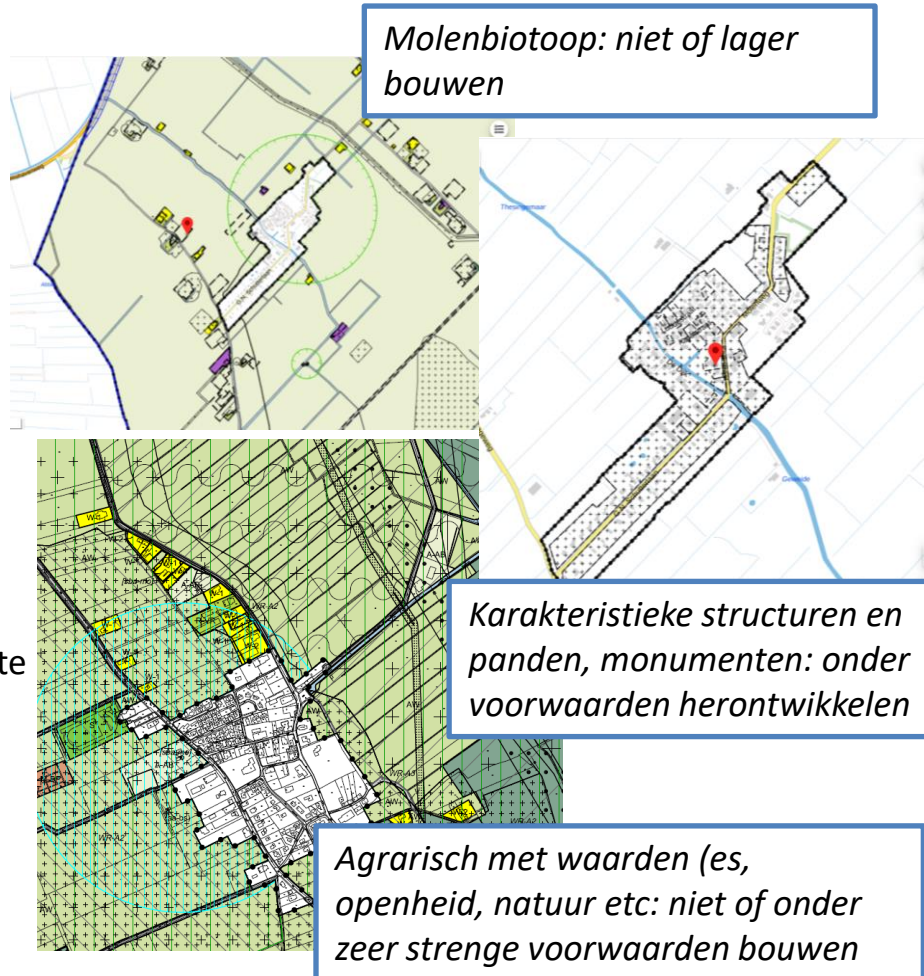


Opgaven en kaders: beleid gemeente

Gemeente:

- Woningbouw passend bij de schaal, identiteit en karakteristiek van het dorp
- Provinciaal beleid leidend voor buiten de kom
- Focus met name ontwikkelingen binnen de kom
- Nu nog **geen** specifieke voorkeur herontwikkeling, inbreiding of uitbreiding.
- Met bescherming waarden rondom/in dorpen (bestemmingsplan)
- Bescheiden toevoeging passend bij de woonbehoefte (maar wat is dat dan?)

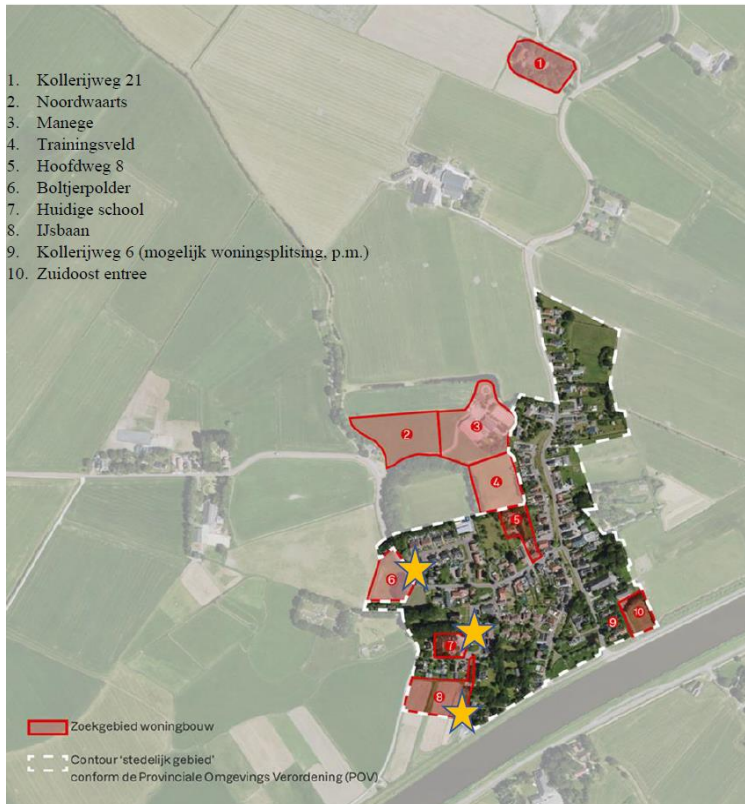
Voorbeeld bestemmingsplannen:



Opgaven en kaders: huidig proces

- Aanvraag via VTH
- Advisering op basis van beleid en regelgeving, vaak gericht op wat **niet** kan
- Terughoudend: onvoldoende kaders om bij vergunningen duidelijk en transparant te bepalen wat **wel** kan
- Geen geld en capaciteit voor procesbegeleiding of actief grondbeleid om ontwikkelingen op gang te helpen
- Dit resulteert in een traag en moeizaam proces voor aanvragers
- Voor aanvragers zijn ontwikkelingen ook complex. Ondersteuning door experts is nodig.

Opgaven en kaders: inbreiding of uitbreiding Woltersum



- 2018: ontwikkeling 3 vrijstaande woningen aan rand dorp:
 - > Buitengebied met beschermd zicht op de wierde.
 - > Gemeente zegt niet duidelijk ja of nee
- 2020: afspraak gemeente – dorp: groei 10-15 woningen (niet waar en hoe)
- 2020-2023 met dorp in gesprek over verschillende locaties voor inbreiding of uitbreiding
- Gemeentelijke voorkeurslocatie inbreiding stuit op bezwaren i.v.m. uitzicht, dorp vindt de locatie aan de rand een prima alternatief.
 - > Gemeente/provincie en dorp hebben tegengestelde mening.
- Eindadvies over voorkeur en fasering:
 - > Eerst inbreiding (ijsbaan en school), dan uitbreiding

Opgaven en kaders: herbestemming boerderijen



- Grote hoeveelheid (ca. 20 in de gemeente)
- Met herbestemming kán de woningbouwopgave in de dorpen voor 80% gerealiseerd worden
- Hoe groter de boerderij – des te ingewikkelder
- Inbreng via VTH brengt te weinig gemeentelijke aandacht. Vaak advies wat niet kan, maar te weinig tijd/aandacht om samen te kijken wat dan wél
- In buitengebied soms gemeente wél akkoord, maar provincie niet
- Hoge bouw- en ontwikkelkosten kunnen ook ná vergunning alsnog voor een ‘stop’ zorgen



Opgaven en kaders: aantallen

- De opgave is in verhouding klein, maar voor het dorp groot!
- Risico voor realisatie: ontwikkelaar mogelijk niet geïnteresseerd in kleine aantallen.
- Referentie andere gemeenten: procentuele groei als basisuitgangspunt

(Uitgangspunt t/m 2030, herijken bij nieuwe woonvisie)

Kern	Aantal wooneenheden	5% groei	10% groei
Thesinge	173	9	17
Noordlaren	165	8	17
Onnen	177	9	17
Ten Post	268	13	27
Sint Annen	55	3	6
Glimmen	456	23	46
Totaal	1.294	65	130

*Referentie afspraken met woondeal (t/m 2030):
+ 21.500 woningen Regio Groningen Assen
+ 15.000 woningen Gemeente Groningen*

Graag reflectie van de raad op voorstellen voor een koers:

1. WAT: wonen – aantal en soort, voorstel:

- Het basisuitgangspunt is dat elk dorp 5-10% mag groeien tot 2030
- Bijbouwen op een boerenerf moet mogelijk zijn om betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen te realiseren (*eens/oneens*)
- De behoefte vanuit het dorp is leidend* voor de doelgroepen, aantallen en soort.

* *ruimtelijke kaders zijn randvoorwaardelijk*

Graag reflectie van de raad op voorstellen voor een koers:

2. WAAR: Ruimtelijk – waar en hoe:

- We richten ons eerst op herbestemming, dán inbreiding, dán pas uitbreiding
- De schaal en identiteit van elke plek is leidend voor het ontwerp en soort woningen

Graag reflectie van de raad op voorstellen voor een koers:

3. HOE: Proces – ieders rol:

Als gemeente moeten wij:

- **A)** Ons alleen richten op beleid maken en plannen beoordelen via VTH (huidig)
- **B)** A + Procesbegeleiding organiseren bij (complexere) planontwikkeling
- **C)** A + B + De regie pakken op ontwikkelingen en betaalbaarheid met actief grondbeleid, o.a. strategische aankopen en voorkeursrecht