

De groeiende stad, thema 4: mogelijkheden voor meer sociale huur en middenhuur

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de toezegging aan de gemeenteraad (28-01-2021) om de mogelijkheden na te gaan om voldoende sociale en middenhuur woningen te realiseren. Tevens geeft de notitie een antwoord op het onderdeel uit Amendement 94 over de mogelijkheden voor het realiseren van woningen voor middeninkomens.

Allereerst wordt ingegaan op de huidige ambitie en hoe deze ambitie er uit ziet bij een hoger woningbouwprogramma. Daarna wordt een stand van zaken en een evaluatie van het gemeentelijk beleid gegeven. Ook biedt deze notitie een overzicht van het beleid van de omringende gemeenten. Ruimtelijke mogelijkheden en de mogelijke instrumenten met enkele voorstellen voor aanscherping van het beleid komen aan bod.

Ambitie

In de Aanvulling Woonvisie 2015 hebben we de ambitie van het woningbouwprogramma verhoogd naar 5000 woningen. Hierbij is ook een gewenste differentie vastgelegd. De helft van het bouwprogramma dient betaalbaar te zijn: 1500 sociale huurwoningen en 1000 middenhuurwoningen. Bij deze laatste categorie dient 60% tot de lage middenhuur te behoren.

De differentiatie van het totale programma is als volgt:

- Vrije sector huur en dure koop : 1000 woningen
- Middenhuur gereguleerd /
waaronder 60% lage middenhuur : 1000 / 600 woningen
- Sociale huur : 1500 woningen
- Overig : 1500 woningen

Wanneer we een inschatting maken van alle plannen die in de loket en pre-loketfase zitten komt het woningbouwaantal nu uit op 8700 woningen. Wanneer de verhouding betaalbare woningen gelijk blijft, betekent dat 2610 sociale huurwoningen en 1740 middenhuurwoningen, waarvan 1044 lage middenhuur.

Stand van zaken

Hoe staat het met het aantal sociale huurwoningen en middenhuurwoningen dat gerealiseerd is en in concrete plannen is opgenomen? De laatste woningbouwmonitor van december 2020 is hierbij als uitgangspunt genomen.

Sociale huur

De woningbouwmonitor geeft aan dat er 406 woningen zijn opgeleverd en 155 in aanbouw zijn en 339 in aanvragen zijn opgenomen. Totaal zitten er 900 sociale huurwoningen in concrete plannen. Met enkele kleine wijzigingen zit het totaal van deze plannen op dit moment op 911.

Stand van zaken sociale huur bij 5000 woningen



Zoals in de woningbouwmonitor is opgenomen zitten er in de loketfase plannen, zoals City West, waarmee het aantal sociale huur zeker op 1250 komt.

Middenhuur

De woningbouwmonitor geeft gereguleerde lage middenhuurwoningen aan en middenhuurwoningen. In de monitor is ook aangegeven dat deze huurprijzen uiteindelijk hoger kunnen uitvallen. Dit zijn woningen die zijn vergund voordat we beleid over middenhuur hadden vastgesteld. Nadere analyse leert dat bij 411 middenhuurwoningen geen afspraken zijn gemaakt. Deze woningen zijn aangevraagd/vergund als huurwoning met een huurprijs tot de middenhuur, maar bij deze woningen zijn geen afspraken gemaakt die er voor zorgen dat deze woningen langere tijd in de middenhuur blijven.

Bij 629 woningen zijn afspraken gemaakt over huurindexering en instandhoudingstermijn en vaak ook over een huurprijsbandbreedte, hierbij is de grootte van de woning gekoppeld aan een maximumhuurprijs. Op basis van het biedboek Middenhuur van de provincie¹, waarin randvoorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd, en de eisen van de gemeente Utrecht², zijn concept eisen voor middenhuur geformuleerd. Met deze concept eisen zijn de gesprekken met ontwikkelende partijen gevoerd en zijn afspraken vastgelegd in anterieure overeenkomsten. De afspraken zijn niet identiek, maar zorgen wel voor regulering. Met de beleidsregel middenhuur, die sinds 16 juli 2020 in werking is, zijn de eisen vastgelegd en eenduidig. Van de 629 woningen worden er 21 gerealiseerd onder de beleidsregel, waarvan acht lage middenhuurwoningen. Ook voor de middenhuur geldt dat er in de loketfase plannen zitten waarin een aandeel middenhuur is opgenomen, bijv. 300 in City West.

Evaluatie gemeentelijk beleid

Om de realisatie van onze ambities ten aanzien van sociale huur en middenhuur beter te kunnen sturen zijn beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels gelden voor alle projecten en de afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten of zijn opgenomen in de voorwaarden bij gronduitgifte.

Beleidsregel sociale huur

Sinds begin 2018 is de beleidsregel sociale huur van kracht. In deze beleidsregel is bepaald dat voor private ontwikkelingen bij projecten vanaf 60 woningen 30% sociale huur moet worden gerealiseerd. Afwijken van deze percentages is alleen mogelijk met goedkeuring van het college. Reden voor afwijking kan bijvoorbeeld zijn dat er elders binnen het plangebied compensatie plaats vindt. Ook wanneer er een andere maatschappelijke opgave wordt ingevuld, bijv. woningen met zorg, kan dat een reden zijn.

De beleidsregel geldt niet voor projecten waar recent voor vaststelling van de beleidsregel een principeverzoek is ingediend dat nog in behandeling/ontwikkeling was. Voor de woningbouwontwikkeling in Rijnhuizen is voor de zones Nieuwe Buitenplaatsen en Landgoed Rijnhuizen een uitzondering gemaakt. Hier geldt de verplichting van de realisering van sociale huur niet, omdat deze zones kansen bieden voor een onderscheidend groen woonmilieu in een landschappelijke context, zeer geschikt voor duurdere woningbouw.

De definitie van een sociale huurwoning is vastgelegd in de beleidsregel. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (op dit moment €752,33). De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De woningen hebben een exploitatietermijn voor onbepaalde termijn. Er worden jaarlijks prijsafspraken gemaakt en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze definitie kan worden vervangen door een eenduidige regionale definitie (deze regionale definitie is er tot op dit moment niet).

¹ Utrechts Biedboek middenhuur, afsprakenkader voor 7000 middenhuurwoningen in de provincie Utrecht. Stec Groep 21 november 2018

² Actieplan Middenhuur gemeente Utrecht 7 december 2017

Beleidsregel middenhuur

De beleidsregel middenhuur geldt vanaf 16 juli 2020 en is van toepassing op alle woningen waar op 1 augustus 2020 nog geen principeverzoek was ingediend. In de beleidsregel is bepaald dat middenhuurwoningen alle woningen zijn met een huurprijs tussen de vrije sectorgrens (€752,33) en € 1003,- (prijsspeil 2021). De bovengrens van de middenhuur wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) voor alle huishoudens. Voor middenhuurwoningen gelden de volgende voorwaarden:

- Middenhuurwoningen hebben een minimale omvang van 50 m² (GBO).
- Middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.
- Een huurindexering van maximaal CPI + 1%

Voor alle projecten met huurwoningen en voor alle projecten vanaf 60 woningen geldt daarnaast een verplichting van 12% lage middenhuurwoning. Extra vereisten lage middenhuur:

- Een maximum huurprijs van € 877,- (2021). De bovengrens van de lage middenhuur wordt jaarlijks aangepast, zijnde het gemiddelde tussen de onder- en bovengrens van de middenhuur.
- Gemiddelde grootte van 70 m², waarbij het zwaartepunt ligt op realisering van minimaal driekamerwoningen.
- De woningen zijn bij voorrang bestemd voor:
 - Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.000,- en
 - Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.000,-.

Bij gronduitgifte kan de gemeente hogere percentages voorschrijven. Er geldt een uitzondering voor projecten die voor 100% in de sociale huur worden gerealiseerd. Afwijken van het percentage van 12% en de overige randvoorwaarden is alleen mogelijk met goedkeuring van het college.

Resultaat beleidsregels

Hebben de beleidsregels resultaat gehad? Hieronder wordt daar nader op in gegaan.

Beleidsregel sociale huur

Er staan totaal 125 projecten in de woningbouwmonitor opgenomen. Relatief veel projecten, 105, hebben minder dan 60 woningen en hoeven dus niet te voldoen aan de eisen voor sociale huur. Er is gekozen voor een minimale projectgrootte van 60 woningen omdat 20 woningen een minimale projectgrootte voor een woningcorporatie vormt.

In de particuliere ontwikkeling, Marconibaan 5-55, zijn op basis van de beleidsregel 42 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn eigendom van een belegger en worden via Woningnet verhuurd. Daarnaast worden er in het project Doorslagzone 94 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan er 25 in eigendom komen van een belegger, de overige 69 woningen zijn van woningcorporatie Portaal. Ook in het Havenkwartier in Rijnhuizen zullen 40 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

In de projecten met 60 woningen of meer zitten ook projecten die in ontwikkeling zijn genomen voor de inwerkingtreding van de beleidsregel. Daarnaast zijn er locaties op gemeentegrond waar meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd, zoals het Jukoterrein, Nijemonde en Blok-West. Er zijn ook locaties in eigendom van de corporaties in eigendom, hier wordt 100% sociale huur gerealiseerd, zoals Fultonbaan 70, Diepenbrocklaan 3 (Zuilenstein), Vlierhoeve en Martinbaan.

Beleidsregel middenhuur

Deze beleidsregel is vanaf medio 2020 van kracht. Er zijn nog weinig projecten zo concreet dat ze aan de beleidsregel toegeschreven kunnen worden. Dat geldt alleen voor het project Lemsterschans, waarin acht lage middenhuurwoningen zijn opgenomen. Voor de Altrechtlocatie worden dertien middenhuurwoningen in de uitvraag opgenomen.

Zoals hiervoor al aangegeven werd voor de beleidsregel gewerkt met concept eisen. Deze eisen hebben geleid tot 594 gereguleerde middenhuurwoningen. Omdat er relatief veel middenhuurwoningen tot stand kwamen is in de beleidsregel middenhuur geen verplicht percentage middenhuur opgenomen, alleen een verplicht percentage (12%) lage middenhuur.

Ervaringen tot nu toe

Sociale huur

Omdat de beleidsregel sociale huur voor projecten vanaf 60 woningen geldt, zien we meerdere projecten met een aantal woningen net onder deze grens. Hier wordt door projectontwikkelaars duidelijk op gestuurd. Verlaging van de projectgrootte kan dus helpen in het vergroten van het aandeel sociale huur.

Ook zien we dat niet automatisch het sociale huurdeel binnen een project naar een woningcorporatie gaat. Ontwikkelaars kunnen hier ook niet toe worden verplicht. Een minimale projectgrootte voor corporaties speelt daarom minder een rol, tenzij verplicht wordt dat het sociale huurdeel door een corporatie wordt ontwikkeld. Dan zal in overleg met de woningcorporaties een minimale projectgrootte moeten worden afgesproken.

Verder zien we dat ontwikkelaars proberen onder het aandeel sociale huur uit te komen door voor te stellen zorgwoningen te realiseren. Deze woningen komen met name voor specifieke doelgroepen niet automatisch tot stand en daarom wordt uitruil voorgesteld. We gaan hierover uiteraard het gesprek aan, maar afwijking van het verplichte percentage is hierbij geen automatisme.

Middenhuur

We hebben een percentage van 12% lage middenhuur verplicht gesteld bij alle projecten met huurwoningen en vanaf 60 woningen. Tot nu toe zijn er nog nauwelijks projecten waarin dat segment concreet is opgenomen. Het moet blijken of realisering van dit aandeel financieel mogelijk is, of dat er toch via bijv. vermindering van eisen van alle partijen, water bij de wijn moet worden gedaan. Hierover loopt op dit moment een pilot via de provincie Utrecht. Hierin wordt gekeken of door samenwerking op lokaal niveau realisering van dit segment bereikt kan worden.

Anterieure overeenkomst

Afspraken over sociale en middenhuur worden meestal vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Of de woningen die worden gerealiseerd binnen het betreffende project ook aan de voorwaarden voldoen die in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd wordt niet getoetst. Overigens is wel een boetebeding opgenomen, dat we kunnen inzetten wanneer we merken dat afspraken niet worden nagekomen.

Beleid/aanpak andere gemeenten/provincie

Utrecht

In het stadsakkoord Wonen van september 2019 zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers en huurdersorganisaties. De gemeente heeft als ambitie om de komende vier jaar te komen tot een verhoogde bouwproductie van 4500 woningen per jaar, waarvan minimaal 35% sociale huur en minimaal 25% middensegment. Minimaal omdat overproductie nodig is om uiteindelijk de ambities te kunnen behalen. Utrecht streeft in 2040 naar 35% sociaal en 25% middenhuur³. Utrecht wil een mix van instrumenten inzetten, privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen, duurzaam overleg met marktpartijen en publiekrechtelijke instrumenten zoals het vastleggen van een percentage in een bestemmingsplan en een doelgroepenverordening.

IJsselstein

³ Woonvisie Utrecht beter in balans juli 2019

In de woonvisie 2019 – 2030 is de ambitie opgenomen dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur dient te zijn. Van het woningbouwprogramma moet 40% in de middenhuur of koop tot de NHG- grens worden gerealiseerd, met het accent op woningen met een prijsklasse tot €225.000,-. Welke instrumenten IJsselstein inzet hebben we nog niet kunnen achterhalen.

Houten

In de woonvisie van 2016-2025 is de inzet van het college het behoud van ongeveer het aantal sociale huurwoningen anno 2016 met een bandbreedte tussen 4700 en 5200. Hierbij is wel sprake van een enorme transformatieopgave, naar meer klein en betaalbaar wonen. Houten is op dit moment bezig om een nieuwe Woonvisie te maken. Welke instrumenten Houten inzet hebben we nog niet kunnen achterhalen.

Zeist

In de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen dat bij meer dan 40 woningen 50% betaalbaar moet zijn, waarvan 20-30% sociaal en 25-30% middeldure koop (laag = tot Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens) en middeldure huur. Onder 40 woningen moet 50% middeldure koop laag en 50% middeldure koop hoog worden gerealiseerd. Als een bouwplan afwijkt, is daar een college en/of raadsbesluit voor nodig. Dit kader is de basis voor afspraken in anterieure overeenkomsten.

De Bilt

De gemeenteraad van De Bilt heeft in december 2019 een doelgroepenverordening vastgesteld voor sociale en middenhuurwoningen. Hierin staan nadere bepalingen over huurprijzen, grootte, doelgroepen en instandhoudingstermijnen. In de verordening is ook opgenomen dat:

- De differentiatie van projecten van minimum 20 woningen minimaal 30% sociale huur is en 10% middenhuur, waarbij het streven is naar minimum 20% middenhuur.
- Bij ontwikkelingen van minder dan 20 woningen afdracht aan een vereveningsfonds wordt gedaan. De hoogte van de afdracht wordt berekend op basis van de rekenmethode in de nota Korstenverhaal.
- Het college/ de raad kan afwijken van deze eisen.
- Er nadere regels worden gemaakt over de uitkering uit het (verevenings)fonds sociale woningbouw.

Provincie

In de provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie wil dat ten minste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs tot €1000,- en koopwoningen met een koopprijs tot de NHG grens (op dit moment €325.000,-).

Ruimtelijke mogelijkheden

Welke mogelijkheden hebben we zelf nog om op meer sociale huur en middenhuur te sturen? Op gemeentelijke woningbouwgrond kunnen we actief sturen. 24% van het totaal aantal woningen van de woningbouwmonitor van december 2020 komt op gemeentelijke grond. Volgens de woningbouwmonitor van december 2020 worden op gemeentelijke grond 294 sociale huurwoningen en 150 middenhuurwoningen ontwikkeld. Het gaat hierbij om de locaties Blokhoeve, Doorslagzone, Jukoterrein en Nijemonde.

We hebben nog enkele locaties in eigendom waarop woningbouw is gepland en waarbij het programma nog niet vast ligt. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat vaak al wel een grondexploitatie geopend is, waarbij een bepaald woningsegment en een daaraan gekoppelde opbrengst is opgenomen. Aanpassen van deze segmenten zal financiële consequenties hebben. In City geven we zelf grond uit. Het gaat om West (excl. Zadelstede) en het politiebureau (na aankoop), totaal ongeveer 700 woningen. Er is een aantal kleinere locaties waar woningen worden ontwikkeld: Deventerschans, Pinguïn, Middenblok en Wiersdijk, totaal ongeveer 120 woningen. In Blokhoeve kunnen de vrijwaringszone en The Edge 2 worden ontwikkeld, wanneer de hoogspanningslijnen ondergronds zijn gebracht. Het gaat om ongeveer 190 woningen.

Tenslotte kunnen er schoollocaties vrij komen waarop woningbouw mogelijk is.

Mogelijke instrumenten

Gemeentelijke gronden

Voor woningbouw op gemeentelijke gronden is het vigerende beleid van toepassing t.a.v. betaalbare woningen. Voor gemeentelijke gronden worden op basis van gronduitgifte (na aanbesteding) privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Kansen voor meer betaalbare woningen zal de gemeente benutten waar mogelijk. Voor City wordt er bijv. in september 2021 een subsidie aangevraagd via de regeling Woningbouwimpuls voor meer betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur). Van de ca 2000 woningen die zijn opgenomen in de grondexploitatie wordt in de aanvraag uitgegaan van ca 1000 betaalbare woningen.

Zoals hiervoor ook aangegeven kunnen lopende en nieuwe grondexploitaties ingezet worden om meer sociale huur en middenhuur in gemeentelijke projecten te realiseren. Dit zal consequenties hebben voor het resultaat van de grondexploitaties.

Particuliere gronden

Er zijn twee wegen om meer betaalbare woningen gerealiseerd te krijgen op particuliere gronden:

1) Het verleiden van en samenwerken met marktpartijen en 2) Reguleren

Verleiden van en samenwerken met marktpartijen

Het verleiden van en samenwerken met marktpartijen doet gemeente Nieuwegein volop:

1. Afspraken met ontwikkelaars over de ontwikkeling van sociale of middenhuur worden - vrijwillig- vastgelegd in anterieure overeenkomsten.
2. Biedboek Middenhuur: het biedboek is sinds 2019 het startpunt voor een continue samenwerking tussen marktpartijen, corporaties en gemeenten voor de ontwikkeling van middenhuurwoningen. De aangesloten ontwikkelaars zijn bereid maatwerk te leveren, aansluitend bij lokale marktomstandigheden met een duurzaam langetermijnperspectief.
3. Samenwerkingstafels: met samenwerkingstafels (opdracht ministerie BZK) wordt momenteel verkend waar middenhuurwoningen kunnen worden gerealiseerd, welke partijen daarvoor nodig zijn en welke knelpunten moeten worden opgelost om het doel te realiseren: samen ervoor zorgen dat het aantal middenhuurwoningen op lokaal niveau toeneemt. Gemeente Nieuwegein neemt op dit moment deel aan een provinciale pilot om via samenwerking met marktpartijen meer met name lage middenhuur te realiseren.
4. Prestatieafspraken: de gemeente kan met corporaties prestatieafspraken maken over de inzet van de niet-DAEB-tak (middenhuur), echter kunnen de corporaties niet worden gedwongen om ook middenhuurwoningen te ontwikkelen. De beperkte mogelijkheden die onze woningcorporaties hebben in de niet-DAEB-tak zetten ze alleen in combinatie met de nieuwbouw van sociale huur.
5. Halt toeroepen verkoop sociale huurwoningen: voor de verkoop van woningen door corporaties gelden regels van de minister: de verkoopregels corporatiewoningen (Woningwet 2015). Met de Nieuwegeinse corporaties kan onderzocht worden om vrijwillig met de verkoop van sociale huurwoningen te stoppen. Ook kan de gemeente in overleg met de corporaties besluiten om te koop staande sociale huurwoningen in Nieuwegein op te kopen om deze woningen zo te behouden als sociale huurwoningen.

Reguleren

De gemeente heeft de volgende opties om via haar beleid betaalbare woningen meer af te dwingen:

1. *De Woonvisie uit 2015 en aanvulling daarop in 2019* hebben geleid tot de beleidsregel sociale huur en de beleidsregel middenhuur, waarmee wordt gestuurd. Deze beleidsregels kunnen worden aangescherpt.
2. *Vastleggen in omgevingsplannen:* Gemeenten kunnen in een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) vastleggen hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. De Wet

ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) vast te leggen welk aandeel van de woningen binnen aangewezen gebieden in een bepaalde woningbouwcategorie moeten vallen. Hierbij is er keuze uit diverse categorieën: sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels). Gemeenten mogen uitsluitend percentages gerelateerd aan het plangebied in een bestemmingsplan opnemen. Omdat we veelal conserverend bestemmen, op het bestemmingsplan City na, is inzet van dit instrument eigenlijk niet relevant.

3. *Opstellen doelgroepenverordening*: De doelgroepenverordening geldt aanvullend op het bestemmingsplan. Voor zowel de categorieën sociale huur, sociale koop als middenhuur geeft de gemeente via een doelgroepenverordening de beoogde doelgroep aan, de maximum huurprijs (middenhuur) en instandhoudingstermijn. Met een doelgroepenverordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden. In het omgevingsplan is een doelgroepenverordening niet meer nodig omdat de doelgroepen via het omgevingsplan kunnen plaatsvinden. Wel zijn de instandhoudingstermijnen in het omgevingsplan begrensd. De regels gelden alleen voor te bouwen woningen en niet op bestaande woningen.
4. *(Verevenings)fonds sociale woningbouw*: Het idee van een vereveningsfonds sociale woningbouw is dat locaties waar geen of te weinig sociale woningbouw wordt gerealiseerd worden gecompenseerd door op andere locaties meer sociale woningbouw te realiseren. Iedere woningbouw-ontwikkeling draagt zo bij aan sociale woningbouw. Voor de hoogte van deze afdracht dient een rekenmethode te worden opgesteld. De juridische grondslag voor een vereveningsfonds dient verankerd te worden in de omgevingsvisie. Hierin dient een uitvoeringsparagraaf over het kostenverhaal opgenomen te worden om de juridische grondslag van het vereveningsfonds ook in de toekomst te waarborgen.
5. *Mogelijkheden verkennen met de provincie voor subsidie voor projecten met sociale huur en middenhuur*: De provincie Utrecht blijft groeien en heeft meer betaalbare en goed bereikbare woningen nodig. De provincie streeft ernaar om te komen tot de bouw van 10.000 woningen per jaar. De helft van die woningen moet onderdeel uitmaken van het sociale en middeldure segment. Gemeente Nieuwegein is met de provincie in gesprek over een mogelijke subsidieregeling waarmee het financiële tekort wordt gedicht in projecten met sociale huur- en middenhuurwoningen. Provincie Zuid Holland kent al zo'n subsidieregeling ('knelpuntenpot').

Aanbevelingen

In de woningbouwmonitor van dec. 2020 zitten netto 2250 woningen in de loketfase. In de pre-loketfase zit naar verwachting max. 980 woningen (d.d. feb. 2021 berekend). Op dit aantal van max. 3230 woningen kan nog gestuurd worden. Voor de projecten waarvoor al een principe aanvraag is ingediend wijzigen we de spelregels lopende het proces niet. Eventuele bijsturing dient op zo kort mogelijke termijn in te gaan.

Voor meer nieuwbouwwoningen in de sociale huur en middenhuur wordt de raad de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Het op zeer korte termijn aanscherpen van de beleidsregels, zodat we voor de woningen in de (pre-)loketfase meer sociale huur en middenhuur kunnen realiseren.
2. Onderzoeken hoe afdracht t.b.v. het vereveningsfonds verankerd moet worden in de omgevingsvisie. Wanneer dat duidelijk is, de omgevingsvisie aanpassen als ook het opstellen van een verordening voor een fonds voor sociale woningbouw.
3. Voor gemeentelijke projecten optimaal inzetten op sociale en middenhuur. De financiële consequenties hiervan inzichtelijk maken.
4. Blijvende inspanning van het college om subsidies voor sociale huur en middenhuur binnen te halen.

