

Memo (Forum / raad)

Aan : Het Forum

Van : Het college van burgemeester en wethouders

Datum : 20 oktober 2021

Doel: : Informeren **Nummer toezegging:**

Onderwerp : Initiatiefraadsvoorstel Meer betaalbare woningen in Zutphen (2021-0092)

Inlichtingen bij : Team RED - Ch.Tiekstra 06-22437531 / F. Meijer-Lapre 06-28945924

Aanleiding

Op 14 september 2021 hebben de fracties van PvdA, SP, GroenLinks en Stadspartij het initiatiefraadsvoorstel Meer betaalbare woningen in Zutphen ingediend (zie bijlage 2). In het Forum op 4 oktober 2021 hebben de betrokken fracties dit voorstel toegelicht en heeft wethouder ten Broeke, namens het college, een eerste mondelinge reactie gegeven.

In het Forum op 25 oktober 2021 wordt het voorstel oordeelsvormend besproken. Voor een goede procesgang/ afweging is gevraagd om voorafgaand aan dat moment met een schriftelijke reactie te komen.

Reactie

Als college kennen en delen wij de zorg van de indieners van het initiatiefraadsvoorstel over de toegenomen druk op de woningmarkt. Landelijke ontwikkelingen hebben verstrekken gevolgen voor de lokale woningmarkt in de gemeente Zutphen en in de regio.

De afgelopen jaren hebben wij onder de titel 'Krachtig Zutphen' vooral ingezet op woningen voor hogere inkomensgroepen ten behoeven van het versterken van de sociaal economische balans in onze gemeente. In opdracht van de gemeenteraad heeft het adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de woningbehoefteontwikkeling (Companen, 18 augustus 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat de vergrijzing onder onze eigen bevolking toeneemt en dat de afgelopen jaren in verhouding vaker oudere huishoudens naar onze gemeente zijn getrokken. Om de demografie meer in balans te krijgen willen we relatief meer woningen gaan bouwen voor gezinnen. Vandaar dat een nuancering van 'Krachtig Zutphen' gewenst is. Ook heeft Companen de lokale/regionale vraag naast het huidige woningaanbod gelegd en gekeken waar nu en in de toekomst krapte bestaat en kan ontstaan. We gaan hierbij uit van doorstroming op de woningmarkt, en dus dat bij veranderende omstandigheden of wensen mensen op zoek gaan naar een grotere of kleinere woning, een ander type woning, van huur naar koop of vice versa, en een andere woonomgeving. De vraag op de woningmarkt is heel divers. Ook moeten we uitgaan van het feit dat aanbod ook vraag creëert, en als we bepaalde woningen bouwen, daar ook specifieke groepen mensen op afkomen (vanuit de regio of daarbuiten). Een

bepaald woningbouwplan heeft dan een aantrekkende werking. Dit zien we bijvoorbeeld in Noorderhaven, waar ook mensen van (ver) buiten onze regio op af komen.

Inzet woningmarkt

Wij zijn van mening dat op basis van onderzoek naar de woningbehoefteontwikkeling we voor de woningmarkt in Zutphen de komende jaren het volgende moeten bouwen om primair de lokale en regionale vraag te accommoderen (zie bijlage 3, Collegememo Woningvraagontwikkeling en beleidsrichting):

- Koopsector:
 - grondgebonden woningen € 200.000-250.000 ten behoeve van koopstarters en doorstroming uit sociale huur.
 - grondgebonden woningen € 250.000-325.000 ten behoeve van jonge huishoudens en gezinnen.
 - beperkt koop grondgebonden woningen > € 325.000 ten behoeve van doorstroom binnen koop en bovenregionale instroom.
 - appartementen tot € 200.000: circa 100 ten behoeve van kleine huishoudens.
- Sociale huur sector:
 - circa 150 grondgebonden woningen ten behoeve van gezinnen
 - 50 appartementen/studio's ten behoeve van kleine huishoudens.
- Vrije huur sector (€ 750-850/mnd.): circa 200 mix grondgebonden woningen/appartementen ten behoeve van middeninkomens en de flexibele woon-vraag.

Het bouwen van deze woningen gebeurt in de projecten die al lopen en/of nieuwe projecten die de komende jaren in ontwikkeling worden gebracht. Voor de opgave van 2.700 woningen tot 2030 hebben we voor 1.700 woningen een locatie op het oog en deels ook al (harde) bestemmingsplannen en/of afspraken met ontwikkelaars. Op projectniveau maken we concrete afspraken over het type woning dat gebouwd wordt en het prijsniveau dat gewenst is. Zo kunnen we op projectniveau bekijken waar we in het goedkope segment woningen kunnen realiseren. En als we ook in het betaalbare segment voldoende woningen realiseren zorgt doorstroming ook voor meer beschikbare woningen in het goedkope segment.

Balans

Landelijke regelgeving, de economische ontwikkeling, het financieringsstelsel van de woningmarkt en het landelijk woningtekort hebben invloed op onze lokale woningmarkt, maar op deze ontwikkelingen hebben wij als gemeente geen invloed. Het handelingsperspectief dat we lokaal wel hebben, zit in wat er wordt toegevoegd aan de woningvoorraad en hoe er nieuwe woningen beschikbaar komen en blijven voor de beoogde doelgroepen. Wij vinden het belangrijk dat er een demografische en sociaal-economische balans is in onze gemeente. Nu en in de toekomst.

Wij kennen en delen de zorg over de betaalbaarheid van woningen. Echter, een forse bouw van goedkope woningen heeft een aantrekkende werking op huishoudens met lage inkomens uit omliggende gemeenten. Zutphen wordt dan een gemeente waar relatief veel eenzijdig aanbod is van goedkope woningen (aanbod schept vraag). Dit heeft een effect op de balans in de gemeente en heeft grote gevolgen voor andere beleidsterreinen en ontwikkelingen in de gemeente, zoals op het sociaal domein en de gemeentefinanciën, en daardoor dus ook voor onze inwoners. Wij verwachten dat, mede door de vergrijzing, de opgaven in het sociaal domein, het in stand houden van ons voorzieningenniveau en de vraagstukken in de fysieke leefomgeving dan niet meer te dragen zijn door de huidige inwoners.

Indieners van het initiatiefraadsvoorstel geven aan dat er fors meer goedkope woningen gebouwd moeten worden. Wij zien in onze gemeente voldoende 'goedkope' kernvoorraad in verhouding tot de sociale doelgroep. Er is juist doorstroming nodig naar het segment direct daar boven (> € 200.000). Door doorstroming mogelijk te maken ontstaat er meer ruimte voor de sociale doelgroep om een

passende woning te vinden. Door hele goedkope woningen te bouwen, worden ontwikkelaars bovendien gedwongen daarnaast vooral hele dure woningen te bouwen om projecten haalbaar te kunnen realiseren. Hierdoor wordt de ontwikkeling van het middensegment geblokkeerd, waar juist de vraag van veel gezinnen op gericht is. Wij denken dat dit geen positief effect heeft op de balans in onze gemeente. Ook is het een reële kans dat de bouwproductie juist stagneert door inzet op zoveel goedkope woningen. Dat komt door een aantal knelpunten in de uitvoering.

Knelpunten

Op belangrijke onderdelen is het initiatiefraadsvoorstel niet uitvoerbaar. Een zeer belangrijk punt is de strijdigheid met juridische regels, waaronder Europese regels over staatsteun. Deze regels houden in dat grond marktconform verkocht moet worden. Dit betekent dat het als gemeente niet is toegestaan om grond tegen een lager bedrag te verkopen dan de marktprijs.

Bij het ontwikkelen van woningen tussen € 150.000 - € 200.000 moet er rekening worden gehouden met een onrendabele top van circa € 50.000 per woning die gefinancierd moet worden. De verwachting is dat dit niet binnen een reguliere grondexploitatie op te lossen is. Dit betekent in elke grondexploitatie een forse (gemeentelijke) investering. Het initiatiefraadsvoorstel bevat geen financiële vertaling, maar naast de strijdigheid met de staatssteun regels zijn er dus zeker ook financiële consequenties aan het voorstel verbonden. Ook kan de gemeente als er al plannen en afspraken zijn gemaakt niet gaandeweg de kaders veranderen.

In het initiatiefraadsvoorstel wordt ook verwezen naar de nota grondprijzenbeleid. Het grondprijzenbeleid maakt onderdeel uit van het Grondbeleid. Weliswaar is het vaststellen van het grondprijzenbeleid een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het is actueel, vastgesteld in 2020 en voldoet aan wet- en regelgeving. Aanpassing van het grondprijzenbeleid draagt niet bij aan de uitvoerbaarheid van het initiatiefraadsvoorstel.

Voor een lijst met overige knelpunten zie bijlage 1.

Reactie op andere onderdelen

Het initiatiefraadsvoorstel bevat ook een aantal voorstellen die wij uitvoerbaar achten. Op onderdelen moeten we nog wel wat uitwerken om te bekijken wat de betekenis ervan is, maar we staan hier positief tegenover.

In het initiatiefraadsvoorstel worden tijdelijke maatregelen genoemd voor de meest urgente woningbehoefte. Hier wordt in het kader van de prestatieafspraken met onze woningcorporaties al aan gewerkt. Zo wordt onderzocht of het mogelijk is om 50 prefab sociale huurwoningen te realiseren om de ergste druk te verlichten.

Ook noemen de indieners de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw. Dit kan worden uitgevoerd in combinatie met een anti-speculatiebeding. Het geeft een duidelijk signaal af en stimuleert dat woningen ten gunste komen van de beoogde doelgroep. Wel is handhaving een punt van aandacht, vanwege inzet van extra capaciteit en financiële middelen.

Een ander punt uit het initiatiefraadsvoorstel is het ruimte geven aan inwonersinitiatieven en collectief opdrachtgeverschap en bij de ontwikkeling van nieuwe locaties daaraan voorrang te geven. Dit onderwerp heeft onze aandacht en wij willen graag ruimte blijven bieden binnen de mogelijkheden die we hebben.

Vervolg

Wij herkennen de zorgen van de indieners van het initiatiefraadsvoorstel en op onderdelen kunnen wij ons vinden in de voorgestelde lijn, zoals de zelfbewoningsplicht en op projectniveau betaalbare woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

Wij zijn van mening dat het de balans in onze gemeente niet ten goede komt als we inzetten op de bouw van een forse hoeveelheid ‘goedkope’ woningen. Daarnaast zijn er ook forse knelpunten in de uitvoering. Graag gaan we met uw raad in gesprek over deze onderwerpen en mogelijk kunnen we

ook stakeholders uitnodigen om mee te denken in de gezamenlijke aanpak van knelpunten op de woningmarkt.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Knelpunten Ruimtelijke ordening, grondzaken, financiële haalbaarheid en juridische zaken

Bijlage 2 Initiatiefraadsvoorstel Meer betaalbare woningen in Zutphen (2021-0092)

Bijlage 3 Collegememo Woningvraagontwikkeling en beleidsrichting (21-09-2021)

Bijlage 1 Knelpunten Ruimtelijke ordening, grondzaken, financiële haalbaarheid en juridische zaken

- Wanneer het voorgestelde wordt toegepast op alle plannen waarvoor nog geen ‘hard’ bestemmingsplan geldt, dan heeft dit een blokkerend effect op plannen die ook andere doelen dienen (bijvoorbeeld rood-voor-rood projecten, projecten die worden ingezet in het kader van bevorderen van leefbaarheid). Bij bouwplannen met kleine woningbouw aantallen is het niet realistisch om 50% betaalbaar af te dwingen.
- We hebben als gemeente slechts zeggenschap over onze eigen gronden, wat een beperkt aandeel van de totale bouwcapaciteit is.
- De bouw- en ontwikkelkosten (zonder aankoop van grond) voor een appartement of een woning liggen anno 1 januari 2021 hoger dan de voorgestelde maximale VON-prijs. Dat betekent dat er een negatieve grondopbrengst ontstaat.
- Als een bestemmingsplan niet financieel haalbaar is, dan mag de raad het niet vaststellen (artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening).
- Publiekrechtelijke vraagstukken moeten in de basis met publiekrechtelijke middelen worden opgelost. Het grijpen naar privaatrechtelijke middelen (vergaande sturing van de vrije marktwerking op de woningmarkt) past hier niet binnen.