

Aan: de raad
Van: W. Vos
dd. 18-2-2025

Nadere toelichting op de toepassing van de woondeal en de mate van flexibiliteit binnen woningbouwprojecten

Naar aanleiding van de beeldvormende vergadering over de Woonvisie en de Woonzorgvisie geef ik graag een nadere toelichting op de toepassing van de Woondeal. Gelet op de aard van de vragen gaat het hierbij om de toepassing van de afspraken over de samenstelling van het woningbouwprogramma naar financieringscategorieën.

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt op regionaal en gemeentelijk niveau. De afspraken over de financieringscategorieën betreffen het gemeentelijke niveau. Dat wil zeggen dat het woningbouwprogramma van de gemeente als geheel vanaf 2025 voor tweederde uit betaalbare woningen moet gaan bestaan en dat ook 30% van het totaal sociale huurwoningen moet betreffen. Daar wil ik graag aan toevoegen dat deze verdeling niet alleen in de Woondeal is opgenomen, maar ook naadloos aansluit bij de woningbehoefte zoals deze in 2024 door Companen in beeld is gebracht. Het gaat dus ook om een voor Leusden reëel woningbouwprogramma.

Daarnaast is het goed te vermelden dat ook een vertaling van deze afspraak gaat plaatsvinden in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarbij wordt mogelijk afgestapt van het voornemen om deze verdeling aan elke gemeente op te leggen, maar zullen we gehouden worden aan tenminste 30% sociale huur in het gemeentelijke woningbouwprogramma en 2/3 betaalbaar (inclusief sociale huur) op regioniveau.

De afspraken in de Woondeal betekenen niet dat elk woningbouwplan persé de verdeling moet hebben die op gemeenteniveau geldt. Het is bijvoorbeeld mogelijk om -net als bij de vrijkomende schoolgebouwen- een aantal projecten aan elkaar te koppelen die samen zorgen voor het gewenste woningbouwprogramma (tweederde betaalbaar en 30% sociale huur). Dit vraagt echter wel om een borging dat die projecten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.

Verder past de volgende waarschuwing: voor elke woning in de vrije sector die niet binnen het project zelf gecompenseerd wordt, moeten elders 2 woningen in het betaalbare en sociale huursegment worden gerealiseerd om de verdeling op gemeenteniveau te borgen. Omdat in Leusden ook regelmatig kleinschalige woningbouw wordt gerealiseerd waar niet altijd de gewenste verhouding mogelijk is, betekent dit een extra inspanning op (het vinden van) andere locaties. Daarvoor moeten we onder meer in gesprek met de woningcorporatie. Dit alles maakt het noodzakelijk om bij woningbouwprojecten met een zekere omvang (bijvoorbeeld 10-15 woningen) de eis te stellen dat de verdeling onverkort wordt toegepast.

Een uitzondering kan dan alleen gemaakt worden als er elders gegarandeerd compensatie plaatsvindt.

We bereiden op dit moment de uitwerking van deze afspraak voor in de vorm van een verordening en een vereveningsfonds. In de loop van dit jaar zullen we deze aan de raad voor besluitvorming voorleggen.