

Aan : De raadscommissie  
Van : College van burgemeester en wethouders  
Datum : 11 november 2020  
Onderwerp : **Bespreeknotitie (uitvoering) Woonvisie Beemster 2018-2025**  
**“Energiek en vitaal Beemster”**  
Bijlagen : 1

---

Op 29 september 2020 heeft de fractie van de BPP een motie vreemd aan de orde van de dag ingebracht. Het betreft een motie over de uitvoering van de woonvisie: 30% sociale koop en huur.

In de motie worden de volgende overwegingen benoemd:

#### *Motie BPP*

*“Overwegende dat:*

- 1. De gemeente vanuit de Woningwet gehouden is zorg te dragen van goede en betaalbare woningen voor haar inwoners.*
- 2. Grondbeleid een middel is om hier vorm aan te geven en voorwaarden te stellen.*
- 3. Feitelijk daarmee de gemeenschap bijdraagt aan het realiseren van de woondoelstellingen en dit in haar Woonvisie heeft uitgedrukt met randvoorwaarden.*
- 4. Blijkt dat de uitvoering van de Woonvisie in de huidige grondexploitaties niet resulteert in het behalen van de doelstellingen en nu veel te dure woningen creëert van € 270.000 VON voor een 2 kamerwoning (BEBO) tot € 335.000,- VON voor een eengezinswoning met 4 kamers en tuin.*
- 5. Daarmee sociale huur, sociale koop voor starters als mede doorstroom voor ouderen nagenoeg niet mogelijk is.*
- 6. Voldoende sociale huur en koopwoningen vanaf € 170.000,- VON alleen kunnen bijdragen aan de door de gemeenteraad gestelde doelstellingen in combinatie met een antispeculatie clausule.*
- 7. Daarvoor planaanpassingen via andere woningbouwconcepten en toerekening van grondkosten noodzakelijk zijn.*
- 8. De oplossingen niet gezocht moeten worden in het faciliteren van woningbouwplannen van particulieren in het buitengebied of het bebouwen van open ruimtes in de dorpen die een wezenlijke functie hebben voor de openheid en leefbaarheid in die wijken of dorpen.*
- 9. Gemeenten elders in Noord-Holland wel in staat blijken vanaf €170.000,- VON woningen voor de doelgroepen aan te bieden.*
- 10. Het conform de bedoeling van de gemeenteraad in meerderheid noodzakelijk is om de doelstellingen (30% sociale koop en huur) te realiseren in de grondexploitaties van Beemster.*

*Daarbij verzoekt de fractie BPP het college om met een voorstel te komen waar de door de gemeenteraad gestelde doelstellingen uit de Woonvisie wel gehaald kunnen worden, zonder verder uitstel vanaf 1 januari 2021 worden gerealiseerd en de gevolgen op hoofdlijnen in de gemeenteraad van 10 november 2020 te presenteren.”*

De portefeuillehouder, wethouder Butter, heeft namens het college verzocht om de motie aan te houden met de toezegging aan de commissie om in de vergadering van 1 december 2020 een notitie voor te leggen op basis waarvan de discussie met elkaar kan worden gevoerd over de woonvisie en de uitvoering daarvan.

Om een goed beeld te krijgen van hetgeen nodig is, zijn er reacties gevraagd van 2 belanghebbenden: De Beemster Compagnie, Wooncompagnie. Dit naast de reactie van het college op de motie. Hieronder volgen de reacties:

#### Reactie De Beemster Compagnie

In de grondexploitaties binnen VOF De Beemster Compagnie (DBC), bij het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst, was geen sociaal programma opgenomen. Alles stond in het teken van een koopprogramma, overeenkomend met de oorspronkelijke wens van het bestuur van Beemster. Het zal u duidelijk zijn dat dit programma niet aansluit op de veel later vastgestelde woonvisie.

Wel is getracht in de huidige plannen ook goedkopere woningen te realiseren. Echter het probleem is dat de huidige marktconforme prijs minimaal € 250.000 bedraagt. Deze prijs geldt momenteel als de minimale verkoopprijs in Beemster.

We zien elders in de regio dat bij wijze van spreken 40m<sup>2</sup> nieuwbouw ook voor € 250.000 kunt kopen. Elders in Noord Holland is het wellicht wel mogelijk om voor een lagere prijs te kopen, maar dat betekent dat dit ten koste gaat van de grondwaarde die onder de woningen ligt. Daarnaast is er op voorhand een maximale V.O.N. prijs vastgelegd.

In de grondexploitaties stijgt de grondwaarde naarmate een hogere marktconforme V.O.N. prijs gerelateerd wordt. Uiteraard kunnen de woningen in prijs worden verlaagd, maar dan komt het verschil ten laste van de grondexploitaties (de grondwaarde).

Een opmerking hierbij is dat er in De Nieuwe Tuinderij West en fase 1 van De Keyser circa 6 jaar geleden woningen verkocht voor € 179.000. Deze woningen zijn nu veel meer waard en hierdoor niet langer voor de doelgroep bestemd zijn. Overigens ontstaat er wel doorstroming binnen de planvorming.

DBC probeert, daar waar het kan, sociale huurwoningen te ontwikkelen.

In De Keyser, deelplan 8, worden weer 24 stuks sociale huurwoningen gebouwd (bijna 30% in dit deelplan). Hier zijn de grondkosten naar beneden bijgesteld, zodat de corporatie het product kan betalen. Hierbij is er in de leveringsakte (tot nu toe) opgenomen dat er een betaling van de corporatie aan de gemeente plaatsvindt als de corporatie de woning gaat verkopen voor een bedrag ter hoogte van de korting van de grondwaarde. Dit is op dat moment een plus voor de gemeente, maar feitelijk gaat dat ten laste van de grondexploitatie. Beide partners uit DBC vinden betaalbaarheid echter belangrijk, dus wanneer deze inzet financieel mogelijk is, kan hieraan worden voldaan. Het is financieel mogelijk omdat de koopwoningen duurder zijn, en dit DBC dus extra grondwaarde oplevert. Kort gezegd: door duurdere koop ontstaan er mogelijkheden voor sociaal.

De eerder aangehaalde motie heeft eigenlijk alleen nog betrekking op De Keyser, daar De Nieuwe Tuinderij nagenoeg gereed is (verplichtingen aan derden kunnen niet gewijzigd worden qua programma).

Daarnaast is deze motie ook te betrekken bij alle andere woningbouwmogelijkheden in Beemster.

### Reactie Wooncompagnie

Zie hiervoor bijgevoegde brief ontvangen dd. 30 oktober 2020.

### Reactie college

In de Woonvisie Beemster 2018-2025 "*Energiek en vitaal Beemster*" heeft u in november 2017 onder andere zijn doelstellingen ten aanzien van het aandeel sociale huur in de gemeente als geheel en van sociale huur en goedkope koop op de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en Zuidoostbeemster (ZOB II) neergelegd.

1. Ten aanzien van de gemeente als geheel heeft de raad gesteld dat het aandeel sociale huurwoningen ten allen tijde 20% van de totale woningvoorraad moet uitmaken. Een percentage sociale huur van 20% is voor een kleine landelijke gemeente als Beemster een – in vergelijking met andere landelijke gemeenten van dezelfde grootte – gangbaar aandeel.
2. Ten aanzien van de nieuwbouwlocaties in Midden- en Zuidoostbeemster heeft u destijds – bij motie – gesteld dat bij onderzoeken naar de mogelijkheden voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) als uitgangspunten gedurende zes jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop meegenomen wordt.

Praktisch houdt dit in dat – aangezien de corporatie ook, zij het beperkt, woningen verkoopt – er per saldo op de beschikbare locaties in Midden- en Zuidoostbeemster sowieso al meer sociale huurwoningen zullen moeten worden toegevoegd dan 20% om het aandeel in de totale voorraad op peil te houden.

Uit de woonvisie vloeit al met al een behoorlijke bouwopgave voort als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen en – in mindere mate – van goedkope koopwoningen.

Het is in de afgelopen jaren ondanks forse inspanningen van gemeente en corporatie lastig gebleken om uitvoering te geven aan de bovengenoemde doelstellingen uit de woonvisie, ook al wordt het grote belang ervan door beide partijen volledig onderschreven. Daarvoor zijn twee belangrijke oorzaken aan te wijzen, die deels ook met elkaar verband houden. Dit zijn de financiën en het feit dat de bouwhoogte in de gemeente (behoudens delen van Middenbeemster) beperkt is tot twee lagen met een kap. Dit maakt de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen kostbaar; er is namelijk relatief veel grondoppervlak voor nodig. U heeft eerder aangegeven de tekorten in de grondexploitatie die de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen oplevert niet te willen aanvullen uit andere middelen. Ook heeft u in het kader van de visievorming rondom de dorpsontwikkeling van Midden- en Zuidoostbeemster aangegeven het hoger bouwen dan twee lagen met een kap (behalve in delen van Middenbeemster) ongewenst te vinden.

Ondanks deze beperkingen zijn de gesprekken met de corporatie en DBC nog altijd in volle gang om te zien hoe binnen deze kaders toch nog zoveel mogelijk sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen kunnen worden toegevoegd.

Dit resulteert helaas niet in grote aantallen, maar er zijn inmiddels wel een mooi aantal zogenaamde benedenboven-woningen (bebo's) in de sociale huur opgeleverd in de Nieuwe Tuinderij Oost en afspraken over nog eens 24 woningen in De Keyser, die volgend jaar worden opgeleverd.

De (aangehouden) motie van de BPP vraagt om een voorstel om de doelstellingen uit de woonvisie onverwijld uit te voeren. Gesproken wordt in de motie over 30% sociale koop en huur; aangenomen mag worden dat daarmee de doelstellingen zoals omschreven aan het begin van dit document worden bedoeld.

Gezien de hierboven beschreven beperkingen om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren betekent dit dat één of beide van deze beperkingen (deels) zullen moeten worden opgeheven. Daarover beslist de raad.

Nog los van financiën en bouwhoogtes is het de vraag of de realisatie van de goedkope koopwoningen – ook met anti-speculatiebeding – niet slechts één enkel huishouden, nl. alleen de eerste bewoners, helpt. Zoals de woonvisie ook aangeeft is een goedkoop koopsegment gewenst voor de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur, maar ook niet de hoofdprijs voor een woning kan betalen. Om te waarborgen dat dergelijke koopwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor een bepaalde (inkomens)doelgroep staan meerdere mogelijkheden open. Daarvoor kan bijvoorbeeld een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom worden overwogen, of verkoopvoorwaarden waarbij de koper uit de doelgroep de eerste tien jaar gehouden is de woning aan een ander huishouden uit de doelgroep te verkopen een oplossing zijn.

Een andere mogelijkheid om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van huishoudens die (nog) niet kunnen kopen, maar ook in aanmerking kunnen komen voor sociale huur is de realisatie van middeldure huurwoningen. Ook voor senioren die niet willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is dit een oplossing.

Uiteraard is het college bereid om in kaart te brengen wat er (financieel) voor nodig is om de door u in de woonvisie genoemde doelstellingen te behalen en met u in gesprek te gaan over de invulling van een goedkoop koopsegment dat tegemoet komt aan de problematiek van Beemster huishoudens die 'tussen wal en schip' vallen.

#### Discussiepunten:

Vanuit de reacties is er een rode draad te herleiden. Het is belangrijk dat over deze punten door u de discussie gevoerd wordt. Het betreft de volgende discussiepunten:

1. Het percentage sociale huur is in de woonvisie gesteld op de ondergrens van 20% voor de gehele gemeente, waarbij er een percentage van 25% voor de nieuwbouwlocaties opgenomen is. We zien dat het op basis van bestaande afspraken lastig is om hieraan uitvoering te geven. Hierbij zijn 2 punten van belang:
  - a. Is het denkbaar de ondergrens van 20% te realiseren door ook op andere ontwikkelingen deze verplichting op te leggen?
  - b. Is het denkbaar dat er overwogen wordt om toch op meerdere locaties meerdere lagen toe te staan en zo meer sociale woningen te realiseren?

2. Sociale koopwoningen, in de (aangehouden) motie benoemd als woningen met een VON prijs van € 170.000, kunnen naar verwachting wel voor die prijs gebouwd worden. Er zal dan wel een flinke korting op de grondprijs toegepast moeten worden, zo niet een grondwaarde van € 0,-. Het verschil komt dan ten laste van de grondexploitatie.
- a. Is het wenselijk om bij 10% van de te ontwikkelen woningen deze korting toe te passen en de grondexploitatie hiermee te belasten?
  - b. Indien de winst in de grondexploitatie niet toereikend is, bent u dan bereid om andere financiële middelen in te zetten?
  - c. In de motie wordt gesproken over het toepassen van een anti-speculatiebeding op de sociale koopwoningen. Dit instrument is bedoeld om de korting die is toegepast op een later moment, bij verkoop van de woning, terug te krijgen. In de praktijk zien we dat de woningen een hogere waarde kennen op het moment van verkoop en alleen de eerste koper geholpen is met deze woning. Bent u van mening dat dit de juiste manier is of is het wenselijk het college de opdracht krijgt om een instrument te bedenken wat ingezet kan worden om de sociale woning sociaal te houden?

#### Vervolg

Naar aanleiding van de gevoerde discussie zal het college de uitkomsten nader uitwerken en aan u presenteren.