

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: uitwerking motie over 30% sociale huur

Cie-datum : 24 november 2003

Cie-nummer: 2003REG107

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op:	inspraak: nee
eerdere behandeling in cie: nee	op: --
in PS: nee	op: --

Behandelend ambtenaar: S. Smit
Portefeuillehouder: J. Streng

toestel: 2620

Inleiding

Bij de behandeling van 'Oog voor wonen' (juni 2002) hebben provinciale staten de motie 30% sociale huur aangenomen (bijlage 1). In de motie hebben PS ons verzocht om in overleg met gemeenten te bereiken dat bij nieuwbouwplannen per regionale cluster 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Aanvullend hebben PS ons verzocht aan te geven hoe het beschikbare instrumentarium daarbij ingezet zal worden. In de commissie Ruimte en Groen is de uitvoering van de motie al enkele malen aan de orde geweest. Toegezegd is dat in overleg met gemeenten dit onderwerp van gesprek zal zijn. Tegelijkertijd is er op gewezen dat de concrete mogelijkheden van de provincie minimaal zijn. Het is niet altijd wenselijk (bijvoorbeeld in geval van een scheve verhouding in de woningvoorraad), niet altijd nodig (bijvoorbeeld als er juist behoefte is aan duurdere woningen) of niet altijd mogelijk (financieel) om per bouwplan, gemeente of regionale cluster uit te gaan van 30% sociale huur.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid en van hen mag verwacht worden dat zij een integrale visie op wonen hebben of gaan ontwikkelen. Het is dus wat te rigide om zonder meer uit te gaan van 30% sociale huur per regio. Om een goed antwoord te kunnen geven op de vraag bij welke regio 30% sociale huur in nieuwbouwplannen noodzakelijk c.q. gewenst is, is een integrale regionale visie op wonen noodzakelijk. Hier ligt een duidelijke relatie met het tegengaan van ruimtelijke segregatie.

De provincie heeft feitelijk geen instrumenten om 30% sociale huur af te dwingen. Alleen op een indirecte manier kan de provincie bijdragen aan het realiseren van 30% sociale huur. In het stadsgewest Utrecht heeft het BRU overigens formeel de eerste verantwoordelijkheid voor regionaal volkshuisvestingsbeleid. In bijlage 2 (notitie 30% sociale huur) treft u de provinciale (on-)mogelijkheden aan.

De volgende actiepunten zullen wij uitvoeren:

- Het maken van regionale bestuurlijke overeenkomsten met gemeenten en regio's over de kwalitatieve invulling van (mede in het verlengde van en als concretisering van de Verstedelijkings-afspraken) bouwlocaties, waaronder afspraken over sociale woningbouw;
- Binnen de provinciale ISV-speerpunten uit het Beleidskader ISV-2 (2005-2010) het realiseren van sociale huurwoningen om ruimtelijke segregatie tegen te gaan, aan te merken als wegingsfactor bij eventuele prioritering bij de verdeling van ISV-middelen (vaststelling Beleidskader gepland begin 2004);
- Bij de vervolgactie uit het ontwerp-toepassingskader woonruimteverdelingsregels (overleg te hebben met stad en regio over het woonruimteverdelingskader m.b.t. het tegengaan van sociale segregatie), een relatie te leggen met sociale huurwoningen;
- Langs de lijn van het overleg tussen IPO en VROM de noodzaak aan te geven van een concrete mogelijkheid voor provincies om, als de noodzaak daartoe bestaat, op regionaal niveau kwaliteit/differentiatie te kunnen (bij-) sturen;

Vervolg inleiding op pagina 2 nee

Wordt geagendeerd:

x ter kennisneming, het stuk wordt niet besproken.

Beoogd effect

- Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor met name personen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen;
- Het verlichten van de spanning op de onderkant van de woningmarkt en het tegengaan van ruimtelijke segregatie naar inkomen.

Argumenten

- Het voorstel sluit aan bij het gekozen beleid: vergroten keuzevrijheid

In *Oog voor wonen* (juni 2002) is de provinciale visie op het gebied van wonen vastgelegd. Keuzevrijheid wordt daarin als een van de kernbegrippen van het beleid genoemd. Iedereen moet een woning kunnen vinden die bij zijn/haar wensen en financiële mogelijkheden past. Dit geldt uiteraard ook voor personen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

- Het creëren van schuifruimte in de woningmarkt

De realisatie van sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties kan er toe leiden dat sociale huurwoningen in de bestaande voorraad vrijkomen (doorstroming van huurders) die dan vervolgens geherstructureerd kunnen worden. Op deze manier wordt schuifruimte in de woningmarkt gecreëerd en kan aan stedelijke vernieuwing bijgedragen worden.

Kanttekeningen

In het coalitieakkoord 'Werk in uitvoering' staat aangegeven dat bij nieuwbouwplannen, binnen de wettelijke mogelijkheden, de voorwaarde 30% sociale huurwoningen verbonden is. Hierbij plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- Het is niet altijd wenselijk (bijvoorbeeld in geval van een scheve verhouding in de woningvoorraad), niet altijd nodig (bijvoorbeeld als er juist behoefte is aan duurdere woningen) of niet altijd mogelijk (financieel) om per bouwplan, gemeente of regionale cluster uit te gaan van 30% sociale huur. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid en van hen mag verwacht worden dat zij een integrale visie op wonen hebben of gaan ontwikkelen.
- Gemeenten zijn bij de realisatie van 30% sociale huur afhankelijk van woningcorporaties. Bij de realisatie van sociale huurwoningen hebben woningcorporaties te maken met een onrendabele top, wat hun er van kan weerhouden sociale huurwoningen te realiseren.
- Projectontwikkelaars en beleggers vinden de markt voor sociale huurwoningen weinig aantrekkelijk.
- Financiële kaders van bouwplannen bepalen of 30% sociale huur gehaald kan worden. Als er bijvoorbeeld sprake is van een grootschalige saneringsoperatie zal dit een zware kostenpost vormen bij de ontwikkeling van een locatie wat naar verwachting een neerwaarts effect zal hebben op het aandeel sociale woningbouw.
- De stad Utrecht heeft te maken met een scheve verhouding in de woningvoorraad (hoog aandeel huur) en wil juist graag inzetten op koopwoningen. Ook de stad Amersfoort wil een hoger aandeel koopwoningen.
- Bij de realisatie van 30% sociale huur is de provincie dus afhankelijk van andere actoren (gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars). Er is sprake van praktische beperkingen.

Realisatie

In 2004 zullen afspraken gemaakt worden op regionaal niveau met gemeenten, waaronder afspraken over sociale woningbouw. Het ISV-II beleidskader zal naar verwachting begin 2004 worden vastgesteld. Als vervolgstap van het ontwerp-toepassingskader woonruimteverdelingsregels provincie Utrecht zal in 2004 overleg plaatsvinden met stad en regio over het woonruimteverdelingsinstrumentarium met betrekking tot sociale segregatie en sociale huurwoningen.

Communicatie

Er wordt een persbericht opgesteld.

Bijlagen

- motie 30% over sociale huur
 - notitie 30% sociale huur
 - motie sociale segregatie
-

Notitie 30% sociale huur

Inleiding

Bij de behandeling van 'Oog voor wonen' (juni 2002) hebben PS de motie 30% sociale huur aangenomen. In de motie verzoeken PS het college van GS om in overleg met gemeenten te bereiken dat bij nieuwbouwplannen per regionale cluster 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Aanvullend verzoeken PS het college van GS aan te geven hoe het beschikbare instrumentarium daarbij ingezet zal worden. In het coalitieakkoord 'Werk in uitvoering' staat aangegeven dat bij nieuwbouwplannen, binnen de wettelijke mogelijkheden, de voorwaarde 30% sociale huurwoningen verbonden is.

In de commissie Ruimte en Groen is de uitvoering van de motie enkele malen mondeling aan de orde geweest. Toegezegd is dat in overleg met gemeenten dit onderwerp van gesprek zal zijn. Tegelijkertijd is er op gewezen dat de concrete mogelijkheden van de provincie minimaal zijn. In deze notitie is e.e.a. op schrift gesteld.

Vooraf

Het is niet altijd wenselijk (bijvoorbeeld in geval van een scheve verhouding in de woningvoorraad), niet altijd nodig (bijvoorbeeld als er juist behoefte is aan duurdere woningen) of niet altijd mogelijk (financieel) om per bouwplan, gemeente of regionale cluster uit te gaan van 30% sociale huur.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid en van hen mag verwacht worden dat zij een integrale visie op wonen hebben of gaan ontwikkelen.

Het is dus wat te rigide om zonder meer uit te gaan van 30% sociale huur per regio.

Om een goed antwoord te kunnen geven op de vraag bij welke regio 30% sociale huur in nieuwbouwplannen noodzakelijk c.q. gewenst is, is een integrale regionale visie op wonen noodzakelijk.

Wij willen deze problematiek met de regio's in beeld brengen en met hen (gemeenten, corporaties en bouwers) tot regionale uitvoeringsprogramma's proberen te komen. Daarin moet naast kwantiteit dus ook aandacht zijn voor de gewenste woningmilieudifferentiatie en woningdifferentiatie binnen de regio en tussen de gemeenten (sociale huur, goedkopere koop, duurdere koop). Wij gaan daarbij aandringen op een integrale regionale woonvisie. Hier ligt een duidelijke relatie met het tegengaan van ruimtelijke segregatie.

Omdat het BRU de verantwoordelijkheid voor woningbouw en volkshuisvestingsbeleid heeft in het (nu nog) Kaderwetgebied willen wij ons inhoudelijk vooral richten op de regio's Eemland, Zuid-oost en West; met het BRU willen wij overleggen over een ondersteunende en/of versterkende rol van de provincie als het gaat om de realisatie van integraal woningbouw- en volkshuisvestingsbeleid. Voor Eemland en stadsgewest Utrecht willen wij dit doen in het verlengde van de definitieve Verstedelijkingsafspraken die de minister van VROM in 2004 met de stadsgewesten, een aantal steden en provincies wil afsluiten.

Het maken van regionale afspraken over dit onderwerp hebben wij overigens al als actie opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de visie wonen ('Oog voor Wonen').

Als realisatie van 30% sociale huur nodig/wenselijk is dan zijn gemeenten vooral afhankelijk van woningcorporaties, die als enige sociale huurwoningen bouwen. Bij de realisatie van sociale huurwoningen hebben corporaties echter te maken met een onrendabele top, wat hen ervan kan weerhouden sociale huurwoningen te realiseren. Projectontwikkelaars en beleggers vinden de markt voor sociale huurwoningen niet aantrekkelijk.

Daarnaast bepalen financiële kaders van bouwplannen of 30% sociale huur gehaald kan worden. Als er bijvoorbeeld sprake is van een grootschalige saneringsoperatie zal dit een zware kostenpost vormen bij de ontwikkeling van een locatie wat naar verwachting een neerwaarts effect zal hebben op het aandeel sociale woningbouw.

Grotere steden hebben verder vaak te maken met een scheve verhouding in de woningvoorraad (hoog aandeel huur) en willen juist graag inzetten op koopwoningen. Dat is in de stad Utrecht het geval en een hoog aandeel sociale huur bij nieuwbouwplannen is dan ook vanuit de stad niet te verwachten. Ook de stad Amersfoort wil een hoger aandeel koopwoningen.

(On-)mogelijkheden van het beschikbare instrumentarium

Er is geen formeel/wettelijk provinciaal instrumentarium voorhanden om een bepaalde woningbouw-differentiatie bij gemeenten af te dwingen. De goedkeuringsbevoegdheid bestemmingsplannen (WRO) kan niet ingezet worden om te sturen op differentiatie. De WRO biedt geen mogelijkheden om op grond van financieringswijzen van woningbouw aan een bestemmingsplan goedkeuring te onthouden (financieringswijze c.q. doelgroep is ruimtelijk niet relevant).

Wat kan wel

Wat wel kan is dat er beïnvloeding en stimulering kan plaatsvinden in overlegfases met gemeenten en regio's. In de provinciale visie op wonen en stedelijke vernieuwing ('Oog voor wonen') en in het ontwerp-streekplan 2005-2010 is woonmilieudifferentiatie een belangrijk thema als het om woningbouw gaat. Eerder in deze notitie is al aangegeven dat wij met partijen in regioverband om de tafel willen gaan zitten om te komen tot afspraken over de kwalitatieve aspecten van de woningbouw (overschotten en tekorten aan bepaalde woonmilieus per deelgebied), waaronder afspraken over sociale woningbouw.

Wij ontwikkelen een beleidskader voor ISV-II (2005-2010) waarbij een keuze voor inzet op sociale huurwoningen maar dan met name in regiogemeenten rond de steden een belangrijke wegingsfactor kan zijn bij prioritering binnen de ISV-speerpunten. Hiermee leggen wij een directe relatie met de motie over tegengaan van ruimtelijke segregatie (PS juni 2002).

Volgens planning zal het ISV-II beleidskader in begin 2004 worden vastgesteld.

In het ontwerp-toepassingskader woonruimteverdelingsregels provincie Utrecht is als vervolgactie opgenomen overleg te hebben met stad en regio over het woonruimteverdelingsinstrumentarium met betrekking tot het tegengaan van sociale segregatie. Hierbij zal de relatie met sociale huurwoningen worden gelegd.

Wij zullen langs de lijn van het overleg tussen IPO en VROM de noodzaak aangeven van een concrete mogelijkheid voor provincies om, als de noodzaak daartoe bestaat, op regionale niveau kwaliteit/differentiatie te kunnen (bij-)sturen.