



Aan  
De gemeenteraad West Betuwe  
t.a.v. de Raadsgriffie  
Postbus 112  
4190 CC Geldermalsen

Kenmerk  
DIR/KW/DK250423

Onderwerp  
**Versnelling nieuwbouw sociale huur West Betuwe**

Datum  
25 april 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hartelijk dank voor de inspirerende avond over en de getoonde belangstelling voor sociale woningbouw in uw gemeente tijdens de bijeenkomst van 4 april jongstleden in het dorpshuis in Tricht.

We hebben onder meer gesproken over de versnelling van woningbouwrealisatie, waarbij u de corporaties uitnodigde om aan te geven wat er volgens ons nodig is om die te bewerkstelligen.

Uiteraard maken wij daar graag gebruik van, en daarom doen wij u bij deze de onderstaande notitie toekomen.

Wij hopen van harte dat u onze 'wensenlijst' waardeert en mee laat wegen in uw beeld- en besluitvorming en zijn altijd bereid een en ander nader toe te lichten tijdens een vervolgesprek.

Met vriendelijk groet,  
Mede namens Marinus Kempe, directeur bestuurder De Kernen,

Tjapko van Dalen

Directeur bestuurder  
KleurrijkWonen

## Wensenlijst woningcorporaties versnelling nieuwbouw sociale huur West Betuwe

### 1. Aansluiting stedenbouwkundig plan op sociale woningbouw

Het stedenbouwkundig plan, en de vertaling ervan, sluit niet altijd aan bij sociale woningbouw. Derhalve willen de corporaties graag vroegtijdig worden meegenomen in de stedenbouwkundige opzet van de grotere uitbreidingswijken. Dit zodat de gewenste woningtypologieën voor sociale huurwoningen er een passende plek krijgen en deze niet op plekken komen die een te grote (financiële) inspanning kennen vanuit het voorgeschreven beeldkwaliteitsplan. Dure eisen zorgen voor minder sociale huurwoningen.

### 2. Oude contractuele afspraken openbreken/herzien

In de Woonvisie is er sprake van een overschot aan zachte plannen in alle scenario's. De Woonvisie hierover: "Alle zachte plannen worden beoordeeld aan de hand van de woonvisie en de ruimtelijke inpasbaarheid. Plannen die niet passen worden geschrapt, net als plannen waarvoor vóór 2030 geen perspectief op realisatie is". Daar waar de gemeente in het verleden contractuele afspraken is aangegaan met projectontwikkelaars maar projecten niet van de grond komen, deze afspraken durven openbreken om tot een nieuwe programmering te komen die aansluit bij de behoefte van 30% sociale huur.

### 3. Tijdelijke huisvesting met bijbehorende woningen

Om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verminderen worden ook in West Betuwe plannen voorbereid om tijdelijke huisvesting voor verschillende groepen woningzoekenden te realiseren. Bij deze tijdelijke huisvesting gaat het meestal om tijdelijke vergunningen voor de duur van de omgevingsvergunning (ca. 15 jaar). Een 'overall' intentieovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente is gewenst. Hierin is een inspanningsverplichting opgenomen voor alle partijen om na de eerste exploitatie een tweede locatie te vinden. Het is met name de gemeente die hierin moet faciliteren. Het is derhalve wenselijk dat de gemeente zicht committeert aan de landelijke regeling in wording omtrent de risicoverdeling en herplaatsing van woonunits. De gemeente faciliteert de grond en draagt de kosten die daarmee samenhangen en brengt de kosten niet in rekening aan de corporatie. Tenzij er later een definitieve woonbestemming op de grond komt voor de corporatie.

### 4. Woon-zorg visie programmeren op nieuwbouw

De op te stellen Woon-zorgvisie zal van invloed zijn op de programmering van woningen, zeker ook in de koopsector. Ouderen die in de koop willen doorstromen hebben bijv. geen keuze voor een andere typologie dan een appartement terwijl ook daar de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen aanwezig is. Dit belemmert de doorstroming in de koopsector. In de huur speelt dit minder omdat de corporaties hier rekening mee houden in de plannen (Zie echter ook punt 1.).

### 5. Bouwen in alle kernen

In de Woonvisie staat: "Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Voor elke kern maken we kleinschalige projecten, van 1 tot 10 woningen, mogelijk...". In de praktijk betekent dit dat de corporatie wordt gevraagd 1 tot 3 sociale huurwoningen te realiseren; een vaak niet realistische (niet efficiënt in tijd en kosten, te versnipperd in eigendom en exploitatie) opgave voor een corporatie om te 'verplichten'.

### 6. Ook "hoogbouw" in de dorpen

In de Woonvisie is opgenomen dat er vanwege het dorps karakter overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn. In de praktijk betekent dit dat burgers bezwaar maken tegen plannen voor appartementen van 3 of 4 lagen hoog terwijl 3 hoog ongeveer even hoog is als een reguliere eengezinswoning. Dit belemmert toevoeging van woningen in de kleine kernen, bijv. bij herstructurering. Het is de wens van de corporaties om wel appartementen van 3 a 4 woonlagen te realiseren in de dorpen van West Betuwe.

### 7. De parkeernorm voor sociale huur kan omlaag

De corporaties werken samen met de gemeente aan dit aspect. Nu wordt er volgens het Raadsbesluit gerekend met gemiddeld twee parkeerplaatsen per sociale huurwoning. Op dit moment ligt er een voorstel van de

## Wensenlijst woningcorporaties versnelling nieuwbouw sociale huur West Betuwe

gemeente om dit aantal te verlagen naar 1,5. De corporaties willen graag nog iets verder gaan en hebben voorgesteld dit aantal als norm aan te houden voor de doelgroep gezinnen (3+ slaapkamers). Voor woningen van senioren en/of 1- en 2-persoons huishoudens stellen wij een lagere norm voor van 1,0 parkeerplaats per woning. Dit is een algemeen gangbare norm (CROW kennisplatform) die bovendien wordt gestaafd door eigen onderzoek naar autobezit onder onze huurders. Een mooie uitdaging voor de Raad om hier nog soepeler in te gaan staan.

### 8. Gelijke regels voor alle verhuurders sociale huur

Wij pleiten voor een gelijk speelveld voor alle verhuurders van sociale huurwoningen.

Wanneer een particuliere partij sociale huurwoningen realiseert, moeten deze woningen in een gelijk speelveld met de corporaties worden gerealiseerd. Dit betekent dat er voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de aanvangshuur, het inflatiepercentage, de exploitatietermijn en de huishoudensinkomens. Daarnaast dient de particuliere partij een bijdrage te leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.

Nu kunnen particuliere verhuurders van sociale huurwoningen zich nog exclusief blijven richten op huishoudens met een inkomen net onder de inkomensgrens. En tegelijkertijd wijzen woningcorporaties vooral woningen toe aan huishoudens met een veel lager inkomen en aan bijzondere doelgroepen. Het gelijke speelveld betekent voor andere verhuurders van sociale huurwoningen dus ook huurprijzen langjarig onder de liberalisatiegrens, minimaal 25 jaar instandhoudingsverplichting, passend toewijzen en een bijdrage leveren aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen als urgenten en statushouders.

### 9. Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid ligt er een grote opgave voor de gemeente. In 2050 is er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in de gebouwde omgeving. Dit vraagt om een herstructurering van de hele woningvoorraad in de gemeente West Betuwe. Wat is de visie van de gemeente en hoe zij denkt deze grote opgave te realiseren? Wat zijn, als onderdeel van de nieuwbouw, de plannen met betrekking tot klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en het aardgasvrij maken van een X aantal woningen in 2030?

### 10. Ambtelijke capaciteit versterken

De gemeente krijgt er een belangrijke taak bij: het sturen op betaalbare (nieuwe) woningen, passend bij de doelgroep. Wij maken ons zorgen over de ambtelijke capaciteit die nodig is om de gewenste versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren. Om alle projecten te kunnen realiseren en versnellen is het nodig dat de ambtelijke capaciteit wordt versterkt (kwantiteit en kwaliteit).

Nu dreigen projecten niet te worden opgestart of stil te vallen vanwege het gebrek aan tijd. Of er worden externe projectleiders ingehuurd voor een project waardoor de opgedane kennis en ervaring na afronding van een project weer verdwijnt. Op deze manier krijgen de corporaties steeds te maken met andere gezichten. Er wordt geen relatie opgebouwd, wat ook weer vertragend werkt.

Daar waar corporaties een rol kunnen spelen om het proces te versnellen, zijn zij bereid een bijdrage te leveren. Daarnaast stellen wij voor om voor de plannen van de corporaties een apart team van medewerkers van de gemeente en de corporaties in te stellen om zo ook bij te dragen aan de versnelling.

### 11. Woningbouwopgave leidend maken

In de praktijk lopen ontwikkelende partijen (al dan niet zijnde de corporaties) er vaak tegenaan dat plannen sectoraal beoordeeld worden door de verschillende vakdisciplines (bijvoorbeeld stedenbouw, parkeervoorzieningen, openbaar groen, waterhuishouding), waardoor een (onhaalbare) opeenstapeling van eisen ontstaat. Wij verzoeken om de realisatie van woningen leidend te maken bij de beoordeling van plannen, waarbij de verschillende disciplines INTEGRAAL worden opgenomen.

### 12. Grondposities

Met de gemeente is afgesproken dat potentiële locaties voor sociale woningbouw met de corporaties worden afgestemd. Voor plannen van commerciële partijen/particulieren voor sociale woningbouw wordt doorverwezen naar de corporaties.