



# Den Haag

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

**Datum**

19 april 2023

**Onderwerp**

Afdoening motie: 'Geen koehandel met afkoop sociale huurwoningen'

**Ons kenmerk**

DSO/10135681

RIS306824

**Contactpersoon**

Annemiek Stroosma

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Wonen

**Telefoonnummer**

14070

**E-mailadres**

annemiek.stroosma@denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

1

Uw raad heeft bij de bespreking van het voorstel van het college inzake Programmabegroting 2021-2024 incl. bijstellingen huidige uitvoeringsjaar 2020 (RIS306159) op 4 november 2020 de door het raadslid de heer Grinwis ingediende motie CU/SGP 13 'Geen koehandel met afkoop sociale huurwoningen' (RIS306824) aangenomen. Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van de motie:

De motie luidt als volgt:

*Constateerende, dat:*

- *recentelijk sociale woningen in nieuwbouwprojecten zijn geschrapt, zoals in het Spiukwartier, of afgekocht, zoals op het KJ-plein;*
- *er geen standaardtarieven zijn voor de afkoop van sociale huurwoningen, maar er per project daarover onderhandelingen worden gevoerd tussen gemeente en ontwikkelaar;*
- *de gemeentes Utrechtse heuvelrug en Midden-Delfland eerder de afkoopsom hebben verhoogd om ontwikkelaars af te schrikken sociale woningbouw af te kopen bij kleine projecten en de gemeente Bloemendaal een onafhankelijk advies heeft gevraagd aan een extern bureau om te komen tot een standaard afkoopsom per type woning.*

*Overwegende, dat:*

- *Den Haag streeft naar 30% sociale woningbouw in alle delen van de stad en bij alle nieuwbouwprojecten;*
- *het niet wenselijk is als sociale woningbouw afgekocht wordt en projectontwikkelaars in principe aan de eis van 30% sociale woningbouw moeten voldoen;*
- *een hoge afkoopsom projectontwikkelaars afschrikt om sociale woningbouw af te kopen.*

*Verzoekt het college:*

- *een onafhankelijk advies te vragen om te komen tot een afschrikwekkende én objectieveerbare standaard afkoopsom per type sociale huurwoning, zodanig dat afkopen minder aantrekkelijk wordt dan bouwen, en dit advies om te zetten in een raadsvoorstel.*

Met excuses voor de late afdoening geeft het college op de volgende manier antwoord op deze uitspraak van de raad:

In de bijlage treft u het rapport 'Zelfbouw en afkoopsom: mogelijkheden en randvoorwaarden' dat Ecorys in opdracht van het college heeft uitgevoerd ter afdoening van zowel de motie die in deze raadsmededeling wordt afgedaan als de motie 8 HSP 'Gemeente kan ook zelf gaan bouwen' (RIS 306430) die in een separate raadsmededeling wordt afgedaan.

Het college heeft Ecorys gevraagd om antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1) In welke gevallen is het mogelijk om een afkoopsom in te zetten ter stimulering van sociale woningbouw, met inachtneming van de doelstellingen uit de Woonagenda en de (naar verwachting binnenkort vast te stellen) Doelgroepenverordening?
- 2) Welke rol kan een afkoopsom spelen bij het stimuleren van sociale woningbouw?
  - a) Enerzijds als ontmoedigende consequentie bij het niet voldoen aan de eis 30% sociaal, met aandacht voor de vraag of dit nog nodig is als er een doelgroepenverordening is
  - b) Anderzijds als financiering van de ontwikkeling van betaalbare woningbouw door de gemeente
  - c) Wat zal o.b.v. het antwoord op 2 a en b de (objectieveerbare) hoogte van een dergelijke afkoopsom moeten zijn?

Uit het onderzoek van Ecorys blijkt dat onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen wettelijke grondslag is voor een afkoopsom. De gemeente kan met een integraal gebruik van het instrumentarium publiekrechtelijk de realisatie van sociale woningbouw afdwingen. Onder de Wet ruimtelijke ordening kan, na vaststelling van een doelgroepenverordening, in de regels van het bestemmingsplan een percentage te realiseren sociale huurwoningen dwingend worden vastgelegd op planniveau. Met de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan, of het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het exacte aantal en de situering bindend in de anterieure overeenkomst en/of in de regels van een exploitatieplan worden vastgelegd. Vervolgens dient een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden geweigerd bij strijd met onder meer de regels van het exploitatieplan.

Indien een eigenaar niet bereid is de gronden die zijn aangewezen voor sociale huurwoningen tijdig te realiseren, dan beschikt de gemeente nog over het instrument van verwerving, waarbij de gemeente minnelijk een grondpositie aankoopt en als dat niet lukt, het instrument van onteigening waarmee de gemeente onder strikte wettelijke voorwaarden een aankoop kan afdwingen. Dit instrumentarium maakt dat er geen aanleiding is een financiële afkoopregeling in te zetten. Met andere woorden: de gemeente kan de realisatie van sociale huurwoningen afdwingen. Als de gemeente ervoor kiest om dit instrumentarium niet te hanteren en akkoord gaat met woningbouw zonder het vereiste aandeel sociaal, dan kan zij geen financiële bijdrage afdwingen door een vergunning te weigeren wanneer de bijdrage niet wordt betaald. Een dergelijke weigering zou neerkomen op zogenaamde betaalplanologie, die niet geoorloofd is.

Onder de Omgevingswet worden gemeenten in staat gesteld om via het omgevingsplan publiekrechtelijk sociale woningbouw af te dwingen. Er is geen ruimte voor een standaard afkoopsom wanneer er geen sociaal wordt gerealiseerd, maar er is onder de Omgevingswet wel een wettelijke basis voor een verevening. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat een financiële bijdrage is gemaximeerd en er een directe koppeling wordt gemaakt tussen de locaties waar het aandeel sociaal achterwege blijft, en waar het additionele aandeel sociaal wordt toegevoegd.

Om dit instrument effectief te kunnen inzetten raadt Ecorys aan om het aandeel van 30% sociaal en 20% middeldure huur verplicht te stellen vanaf 2 woningen, zodat voor elk project van meerdere woningen een vereveningsbijdrage kan worden geëist. Het college betreft dit advies bij de uitwerking van een compensatiemechanisme in de voorbereiding op de invoering van de omgevingswet en de nieuwe Woonvisie om de betaalbaarheidsambities uit het coalitieakkoord te realiseren (30% sociaal, 25% middeldure huur en 25% betaalbare koop, en respectievelijk 30%, 20% en 20% in het CID).

De pilot die Ecorys tot slot in haar rapport aanbeveelt ter voorbereiding op de omgevingswet, voeren we in feite al uit op de Binckhorst, daar is het 'omgevingsplan' (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) van kracht en wordt inderdaad 'verevend' tussen locaties. In een aantal plannen worden bijvoorbeeld geen of minder sociale huurwoningen gebouwen, maar deze worden gecompenseerd in andere plannen. Financieel wordt er vervolgens ook verevend, doordat voor koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen een hogere bijdrage in het kader van kostenverhaal in rekening wordt gebracht dan voor de sociale huurwoningen.

### **Alternatieve instrumenten**

Er is tegenover de afkoopsom een aantal alternatieve instrumenten waarmee de gemeente de bouw van betaalbare woningen stimuleert. Actief grondbeleid is al genoemd als effectief instrument. Wanneer de gemeente zelf grond uitgeeft kan zij in belangrijke mate stimuleren of afdwingen wat er op die grond gebouwd wordt. Het is duidelijk dat het veel geld kost om betaalbare woningen te bouwen. Om die reden is in 2019-2020 een deel van de Eneco opbrengst in het urgentieprogramma betaalbare woningbouw geland. Een ander deel van de Eneco opbrengst wordt besteed aan Gebiedsontwikkeling en sociale woningbouw. Daarnaast is een aanzienlijk bedrag aan BZK subsidie aangevraagd en verleend en zetten wij in op (veel) meer rijksmiddelen om onze betaalbare woningbouwproductie te financieren.

Het aantal grondposities dat de gemeente Den Haag op dit moment heeft is beperkt. De bouwopgave voor betaalbare woningen kan deels worden gerealiseerd via actief grondbeleid: naast de huidige grondposities kan de gemeente ook actief gronden aankopen. Wij zijn voornemens dit instrument vaker in te zetten, zie de raadsmededeling over actief grondbeleid van 7 december 2021 (RIS 310858), maar een groot deel zal ook op gronden van derden moeten worden gerealiseerd.

Om dan toch betaalbare en niet alleen maar dure woningbouw te realiseren heeft uw raad het raadsvoorstel Doelgroepenverordening (RIS 308714) vastgesteld. Met een vastgestelde doelgroepenverordening kan de gemeente de gewenste percentages sociale en middeldure huurwoningen vastleggen in bestemmingsplannen. Hiermee kan worden afgedwongen dat wanneer woningen worden gebouwd, 50% daarvan in het betaalbare segment valt (op basis van de huidige woonagenda).

Wanneer dit leidt tot financieel niet haalbare plannen, kan het echter ook zo zijn dat er in het geheel niet gebouwd wordt. In dat geval beschikt de gemeente over het instrument van onteigening om alsnog tot ontwikkeling te komen. Gezien het financiële tekort dat al op de ontwikkeling rustte, in combinatie met het inzetten van het (dure) instrument van onteigening, zal de gemeente wel budget moeten hebben om het financiële tekort af te dekken. Eerder bent u geïnformeerd over de toepassingsmogelijkheden van actief grondbeleid die het college ziet en de keuzes die daarbij gemaakt moeten worden (RIS 310858).

### **Conclusie**

Het college heeft een onafhankelijk advies gevraagd *“om te komen tot een afschrikwekkende én objectiveerbare standaard afkoopsom per type sociale huurwoning, zodanig dat afkopen minder aantrekkelijk wordt dan bouwen”*.

Uit dit onafhankelijk advies blijkt dat thans een wettelijke basis voor een dergelijke afkoopsom ontbreekt. Onder de Omgevingswet is wel een verevening mogelijk tussen locaties wanneer op een locatie niet aan het percentage sociale woningbouw wordt voldaan dat in het omgevingsplan is vastgelegd. Hierbij is de financiële bijdrage een gemaximeerd en er wordt een directe koppeling geëist tussen locaties waar geen of minder sociaal wordt gerealiseerd en de locaties waar dit gecompenseerd wordt. Het college is voornemens dit instrument in te zetten na invoering van de Omgevingswet, met het oog op de sturing op het in het coalitieakkoord beoogde woningbouwprogramma met 30% sociale huur, 25% middeldure huur en 25% betaalbare koop (respectievelijk 30%, 20% en 20% in het CID). Hiertoe werkt het college aan de ontwikkeling van een compensatiemechanisme zodat per gebied, dan wel stadsbreed per saldo voldaan wordt aan de gestelde betaalbaarheidsnormen. Dit doet het college in combinatie met de inzet van andere instrumenten, zoals de inzet van de doelgroepenverordening en straks het omgevingsplan, maar ook de inzet van meer actief grondbeleid, waarbij grondposities strategisch worden ingezet om een evenwichtige ontwikkeling mogelijk te maken. Binnen het cofinancieringsfonds zet het college (conform coalitieakkoord) middelen in voor het verwerven van grond en vastgoed voor publieke doeleinden.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen