

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Carla van der Velde en Aafke Kuiper
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkeling en PMA
Datum	:	14 april 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> 2024 brief IJsselbosch aanpassing anterieure overeenkomst
AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. met bestuur stichting Welzorgsum <input checked="" type="checkbox"/> Beleidsmedewerker Wonen en IJssel (Alfons Ganzevles) en ambtelijk opdrachtgever (Wietze van der Ploeg)
<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Sociale huurwoningen Welzorgsum

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het vaststellen van een maximum aanvangshuur van 800 euro voor twee van de vier sociale huurappartementen Welzorgsum in plaats van onder de aftoppingsgrens van 1 en 2 persoonshuishoudens;
2. De verplichting voor de ontwikkelaar om het percentage jaarlijkse huurverhoging voor deze twee appartementen niet boven het huurverhogingspercentage van de andere twee sociale huurappartementen uit te laten komen en ook de bovengrens voor sociale huurappartementen, zoals door rijksbeleid bepaald, hiermee niet te overschrijden;
3. Beide aanpassingen als vaste bijlage in de al afgesloten anterieure overeenkomst op te nemen.

SAMENVATTING

In juni 2021 besloot het college medewerking te willen verlenen aan het plan om op de voormalige schoollocatie Welsum appartementen te realiseren voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum/Plaatselijk Belang Welsum. Met de lokale ontwikkelaar IJsselbosch OG zijn afspraken vastgelegd via een anterieure koop- en realisatieovereenkomst. Besloten is om op één onderdeel deze overeenkomst nu aan te passen. Voor twee van de vier sociale huurappartementen is de maximum aanvangshuur vastgesteld op 800 euro, in plaats van onder de aftoppingsgrens van 1 en 2 persoonshuishoudens.

AANLEIDING

Het project 'Welzorgsum' is een initiatief van Plaatselijk Belang Welsum en wordt uitgevoerd door de lokale ontwikkelaar IJsselbosch OG B.V. Het gaat om de bouw van een appartementengebouw en de verbouwing van het voormalige schoolgebouw aan de IJsseldijk 59 (Welsum). Het bestemmingsplan is in 2023 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 14 appartementen, waarvan 4 sociale huurappartementen, en 3 maatschappelijke ruimten voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag mogelijk. Het voormalige schoolgebouw en de gronden zijn verkocht, de bouw start binnenkort. Voor deze ontwikkeling sloot de gemeente een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Eén van de afspraken in de anterieure overeenkomst is dat IJsselbosch OB B.V. vier sociale huurappartementen realiseert, met een huur die structureel onder de landelijke aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens blijft. Dit voorstel gaat over het gedeeltelijk aanpassen van deze afspraak, op verzoek van de ontwikkelaar, zodat voor twee van de vier sociale huurwoningen de maximum aanvangshuur 800 euro wordt. Dit in plaats van onder de aftoppingsgrens van 1 en 2 persoonshuishoudens.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van de bouw van een appartementengebouw van 14 appartementen aan de IJsseldijk 59 (Welsum), waarvan 4 sociale huurappartementen die aan de hiervoor bedoelde (inkomens)doelgroep worden verhuurd en structureel voor deze doelgroep beschikbaar blijven.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Bestemmingsplan IJsseldijk 59 (Welzorgsum)
- Anterieure overeenkomst met IJsselbosch OG B.V. voor Welzorgsum

ARGUMENTEN VOOR

Het college heeft april 2022 het besluit genomen om een anterieure koop en realisatieovereenkomst aan te gaan waarin onder meer afspraken zijn gemaakt met de exploitant over het te realiseren woningbouwprogramma huur- en koopwoningen. Afgesproken is dat de initiatiefnemer minimaal 4 sociale huurappartementen realiseert, die met een huur onder de landelijke aftoppingsgrens * van het betreffende jaar voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens aan de hiervoor bedoelde (inkomens)doelgroep worden verhuurd en structureel voor deze doelgroep beschikbaar blijven. De sociale huurwoningen moeten voldoen aan de geldende spelregels vanuit de rijksoverheid, zoals de maximumhuurgrens, de maximum jaarlijkse huurverhoging en de inkomensgrenzen voor wat betreft de toewijzing (gelijk aan de spelregels zoals deze ook gelden voor woningcorporaties).

** De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de (sociale)huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groter deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de rijksoverheid vastgesteld.*

Initiatiefnemer heeft nu verzocht of de huurhoogte van de sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens vastgesteld mag worden vanwege veel financiële tegenvallers tijdens de bouwvoorbereiding en het zonder beoogd winsttoegmerk realiseren van dit project door de lokale ontwikkelaar.

Naar aanleiding van dit verzoek is informatie bij SallandWonen ingewonnen over hun ervaringen met huurgrenzen binnen het aanbod van sociale huurwoningen. Los van de financiële knelpunten in dit project blijkt er inhoudelijk ook een duidelijke en groeiende doelgroep voor wel sociale huur, maar iets boven de lage aftoppingsgrens. Dat deel van het sociale huuraanbod is n.l. bereikbaar en passend volgens de toewijzingsregel voor mensen met een iets minder laag inkomen. Differentiatie zou daarom gelet op de doelgroep een meerwaarde kunnen hebben.

In totaal ontstaat er voor Welzorgsum daarmee een evenwichtig en gedifferentieerd aanbod:

- 2 sociale huur max. 650 euro
beschikbaar voor 1 pers. huishoudens met verzamelinkomen tot € 27.725 en 2 pers. huishoudens tot 37.625
- 2 sociale huur max. 800 euro
*beschikbaar voor 1 pers. huishoudens met verzamelinkomen van € 27.726 t/m € 47.699
en 2 pers. huishoudens van € 37.626 t/m € 47.699*
- 5 vrije sector huur
- 5 koopappartementen

De aanvangshuur van alle vier sociale huurappartementen ligt met dit voorstel nog steeds ruim onder het maximumbedrag wanneer een woning nog een sociale huurwoning is. Die grens is € 879,66 (prijsspeil 2024). De andere gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst, zoals het toewijzen aan de juiste (inkomens)doelgroep en de appartementen structureel voor deze doelgroep beschikbaar houden, blijven ongewijzigd.

Samengevat wordt voorgesteld om mee te werken aan het verzoek omdat dit een bijdrage levert aan de realisatie van een burgerinitiatief door een plaatselijk betrokken ondernemer zonder winstoogmerk en tevens de sociale huurappartementen hierdoor passend kunnen worden toegewezen aan een iets bredere doelgroep.

ARGUMENT TEGEN

Het voorstel wijkt af van de oorspronkelijke afspraken in de anterieure overeenkomst.

Dit weegt minder zwaar dan de argumenten voor, omdat de wijziging niet alleen de financiële haikbaarheid van het project versterkt, maar inhoudelijk ook een goede differentiatie van het aanbod van de sociale huurappartementen oplevert voor de (sub)doelgroepen.

RISICO'S

n.v.t.

De initiatiefnemer ontwikkelt en bouwt voor eigen rekening en risico.

FINANCIËN

n.v.t.

DUURZAAMHEID

Welzorgsum draagt bij aan de sociale duurzaamheid en sociale inclusie van het dorp Welsum door ervoor te zorgen dat men langer in Welsum kan blijven wonen. Daarnaast blijven de vier sociale huurwoningen duurzaam voor de doelgroep beschikbaar.

PARTICIPATIE

Welzorgsum betreft een burgerinitiatief.

Dit voorstel voor aanpassing van de aanvangshuren van twee van de sociale huurappartementen is tot stand gekomen na overleg met het bestuur van de stichting Welzorgsum.

COMMUNICATIE

Geen gemeentelijke acties vereist. Op korte termijn zullen Plaatselijk Belang en ontwikkelaar de definitieve huur- en kooprijzen van de appartementen Welzorgsum bekend maken aan de inwoners van Welzorgsum en vervolgens de inschrijfperiode en toewijzing starten.

PLANNING EN UITVOERING

Na uw akkoord met dit voorstel zal dit besluit schriftelijk aan de initiatiefnemer kenbaar worden gemaakt en vormt dit een bijlage van de eerder afgesloten anterieure overeenkomst.