

Technische vragen bij Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Houten Anders

1. In Artikel 1, lid k staat dat onder sociale huurwoningen slechts woningen worden verstaan die in bezit zijn van een Toegelaten Instelling. Klopt het dat de bepalingen voor sociale huurwoningen in deze verordening daarom niet gelden voor andere partijen die woningen bouwen en verhuren in het sociale segment?

Antwoord: Nee, dat klopt niet. De bedoeling van de doelgroepenverordening is dat de sociale huurwoningen, die onder de werking van de genoemde verordening vallen, uiteindelijk in eigendom komen van een Toegelaten instelling. Deze definitie is gehanteerd, vooruitlopend op de wet regie volkshuisvesting om “nep” sociale huurwoningen tegen te gaan. Deze “nep” sociale huurwoningen hebben vaak hoge servicekosten en daarmee worden de woonlasten voor de huurder (te) hoog. Dit scheert alle verhuurders helaas wel over één kam. De mogelijkheid wel bestaat om ervan af te wijken door inzet van de hardheidsclausule.

2. Zo ja, hoe verhoudt zich dit dan tot artikel 3, 2^e lid waarin staat dat ontwikkelingen van 6 woningen of meer minimaal voor 30% uit sociale huur dienen te bestaan? Dit artikel lijkt immers vooral op ontwikkelaars gericht en niet zozeer op corporaties.

Antwoord: zie antwoord 1.

3. Is het wel mogelijk om voor betaalbare koopwoningen, zoals in deze verordening gedefinieerd, instandhoudingstermijnen te definiëren? Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) geeft immers handvatten voor sociale koopwoningen met een maximale koopprijs VON van EUR 200.000,- , maar betaalbare koopwoningen, zoals gedefinieerd in deze verordening, worden niet genoemd in het Bro.

Antwoord: Ja, dat kan. In de nieuwe Omgevingswet vervalt de term sociale koop. Deze term wordt vervangen door de term betaalbare koop en gekoppeld aan de Nationale HypotheekGarantie (NHG)-grens, maar zie ook de tweede alinea van vraag 6 van D66. Hierop is al vooruitgelopen. De VNG adviseert geen hogere grens te hanteren.

4. De doelgroepen, voor wie de in de verordening beschreven woningen zijn bestemd, zijn niet in de verordening gedefinieerd. Zijn er andere instrumenten beschikbaar om ervoor te zorgen dat woningen in het betaalbare segment bij de beoogde doelgroepen terecht komen?

Antwoord: Nee, op dit moment zijn die er nog niet met uitzondering van de doelgroep, die is aangewezen op sociale huur. De herziening van de Huisvestingswet biedt wel ruimte om dat te doen voor de doelgroepen, die zijn aangewezen op middenhuur en betaalbare koop. De gemeente Houten zal dat indien mogelijk ook meenemen in de actualisatie van de Huisvestingsverordening (raadsvoorstel rond mei/juni 2023). Hoogstwaarschijnlijk lukt dat niet bij de komende actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening, omdat wetwijziging van de Huisvestingswet niet op tijd gereed is. Als de Huisvestingswet wordt gewijzigd op dit punt, zal

er een tweede herziening van de regionale Huisvestingsverordening plaatsvinden. U ontvangt dan een nieuw raadsvoorstel hierover in Q4 2023.

5. Verschillende gemeenten, zoals bijvoorbeeld de gemeente Wageningen definiëren minimale gebruiksoppervlakten (gbo) voor verschillende typen woningen. Is de doelgroepenverordening juridisch gezien het correcte instrument om dergelijke voorwaarden in op te nemen?

Antwoord: Ja, de doelgroepenverordening is hiervoor een correct instrument. In de doelgroepenverordening van Wageningen, maar ook in doelgroepenverordeningen van andere gemeenten worden vaker minimale oppervlaktes voor verschillende typen woningen benoemd. Juridisch is het mogelijk om oppervlaktes op te nemen, zoals ook in het splitsings- en verkameringsbeleid van de gemeente Houten is gedaan. In deze beleidsregels is opgenomen dat de oppervlakte van een de woning minimaal 30 m² bedraagt. Er is echter niet voor gekozen om dat te doen omdat,

- 1) Het bouwbesluit staat toe dat er woningen gebouwd kunnen worden van minimaal 12 m² voor 1 persoon.
- 2) Bij het opnemen van minimale oppervlaktes bestaat de mogelijkheid dat de minimale oppervlakte gelijk staat aan de maximale oppervlakte. Dat willen we voorkomen.

Doelgroepenverordening gemeente Wageningen:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641758>

Technische vragen van D66

Doelgroepen

1. Waarom is er in de doelgroepenverordening geen omschrijving opgenomen van de beoogde doelgroepen voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen? Dat is toch gebruikelijk en een belangrijk instrument in de doelgroepenverordening?

Antwoord: Het is wel de bedoeling geweest van de wetgever om dit te doen. De wetgever heeft helaas geen verband gelegd tussen enerzijds het Besluit ruimtelijke ordening en anderzijds de Huisvestingswet om dit mogelijk te maken. In veel gemeentelijke doelgroepenverordeningen wordt hier wel specifiek op ingegaan, maar de VNG adviseert uitdrukkelijk om dit niet te doen door het ontbreken van de relatie tussen het Besluit ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet. De Huisvestingswet gaat uit van het recht op vrije vestiging en voor betaalbare koop speelt ook de inbreuk op het eigendomsrecht mee.

2. Welke specifieke doelgroepen worden nu gesteund met de verordening in deze vorm?

Antwoord: Voor sociale huur zijn dat de lage inkomens. Voor middenhuur en betaalbare koop zullen dat overwegend middeninkomens zijn.

3. Vanuit de wens om betaalbare woningen te bouwen voor jongeren en starters, zouden wij verwachten dat er inkomensgrenzen worden gesteld voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Waarom is hier (nog) niet voor gekozen? Zijn er ook voorbeelden bekend van andere criteria?

Antwoord: Dit is juridisch gezien niet mogelijk op basis van het Besluit ruimtelijke ordening. De mogelijke wijzigingen in de Huisvestingswet kunnen dit wel veranderen. Als de Huisvestingswet in die zin gewijzigd wordt, zal de gemeente Houten daarop inspelen door dit op te nemen in de regionale Huisvestingsverordening.

Zie ook vragen 3 en 4 van HA.

Aansluiting op de woonvisie

4. In de woonvisie is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen tot 2040 (ambitie 1, pagina 26 en 27). Wij zien niet goed hoe deze doelgroepenverordening aansluit op de woonvisie voor wat betreft de aantallen betaalbare woningen en de prijsklassen. Stuur het college nog steeds op de ambities uit de woonvisie?

Antwoord: Ja, het college stuur op de ambities uit de Woonvisie en heeft deze ambities daarom ook laten vastleggen in het collegeprogramma.

5. Door de NHG waarde te hanteren in de doelgroepenverordening, moeten de ambities uit de woonvisie voor wat betreft betaalbaarheid voor jongeren en starters blijkbaar op een andere manier worden gerealiseerd? Hoe dan? En hoe creëren we dan druk op ontwikkelaars om betaalbaar te bouwen voor jongeren en starters.

Antwoord: De ambities uit de Woonvisie blijven voor het college overeind. Sinds het vaststellen van de Woonvisie is de wereld veranderd door de oorlog in Oekraïne en ontwikkelingen op de financiële markten. Door het vaststellen van de doelgroepenverordening leggen we juist druk op de ontwikkelaars om betaalbaar te bouwen, maar makkelijk zal dat niet worden. Eerder hadden we dergelijke sturingselementen niet tot onze beschikking. Dit college heeft juist de ommezwaai gemaakt om af te stappen van de uitnodigingsplanologie.

6. Als er alsnog een inkomensgrens zou worden gehanteerd, hoe wordt dan een reële balans gevonden tussen bescherming van lagere inkomens versus uitsluiting van hogere inkomens? En is de NHG grens (405.000 euro in 2023) dan niet aan de hoge kant?

Antwoord: In de doelgroepenverordening hanteren we geen inkomenseisen. Wel is het natuurlijk zo dat hoge inkomens ook middenhuurwoning kunnen huren of betaalbare woning kunnen kopen en daarmee vooral middeninkomens uit de markt kunnen prijzen. De meeste huishoudens huren of kopen echter een woning aan de bovenkant van hun financiële mogelijkheden en daarmee is een deel al 'vanzelf' gereguleerd.

De NHG beweegt mee met de markt en ook het Ministerie van BZK geeft inmiddels zelf toe dat betaalbaarheid en NHG-grens (€ 405.000 in 2023) niet meer in de pas lopen, maar heeft nog geen uitspraken gedaan over de definitie van een betaalbare koopwoning. Navraag bij het Ministerie heeft geen antwoord opgeleverd.

Uitvoering/handhaving

7. Hoe wordt duurzame betaalbaarheid (instandhoudingstermijn) voor koopwoningen zeker gesteld? Kunnen we dan denken aan een antispeculatiebeding en/of een boeteclausule? Hoe werkt dit in de praktijk? Graag ontvangen wij een uitgewerkt voorbeeld.

Antwoord: Antispeculatie of boetebeding is op dit moment niet aan de orde. In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2 van de verordening legt de gemeente dan een last onder dwangsom op. We willen dat voorkomen een last onder dwangsom op te moeten leggen door aan de voorkant duidelijkheid te verschaffen op meerdere manieren:

1. De instandhoudingstermijn wordt opgenomen in het bestemmingsplan of later omgevingsplan. Hierin kan iedereen zien of dit van toepassing is op de woning en tevens geven we daar ook een indicatieve datum van beëindiging (we hanteren namelijk de inschrijving in de Basisregistratie Personen);
2. Voor koopwoningen maken we afspraken met de ontwikkelende partij, om dit op te nemen in de overeenkomst met de koper. Als de koper de woning wil verkopen komt deze clausule aan de bij passeren van de akte bij de notaris / inschrijving bij Kadaster.

8. Hoe werkt de bovengrens voor de huur van een middenhuurwoning? Geldt dit voor de instandhoudingstermijn van 15 jaar, of langer?

Antwoord: De definiëring van de middenhuur en daarmee ook de bovengrens van de middenhuur hangt samen met de beoogde aanpassing van de Huisvestingswet. Het is nog steeds mogelijk dat de Eerste en Tweede Kamer middenhuur uit de nieuwe Huisvestingswet schrapt. Het is niet de verwachting dat dit gaat gebeuren, maar zeker is het niet. In de verordening zijn daarom ook twee definities opgenomen. Als de middenhuur gaat vallen onder de werking van de Huisvestingswet hanteren we de definitie, die de rijksoverheid gebruikt. Periodiek wordt dan boven- en ondergrens aangepast door de rijksoverheid. Als dat niet het geval is, dan hanteren we een andere eigen definitie. We starten dan met een bovengrens van €1.000,-- en passen deze jaarlijks aan op basis van de consumentenprijsindex tot maximaal €1.200,--.

Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn is de bovengrens van de middenhuur niet meer van toepassing op basis van de doelgroepenverordening. Op handen zijnde landelijk regelgeving kan dit mogelijk wel wijzigen.

9. Voor de toewijzing van de sociale koop- en middenhuurwoningen worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaars van de woningen. Waar moeten we dan aan denken?

Antwoord: Er worden geen afspraken gemaakt over toewijzing van sociale koop en middenhuurwoningen met ontwikkelaars van woningen, omdat ze niet onder de werking van de Huisvestingswet vallen.

10. Art 4.4: een particuliere verkoper kan verplicht worden om een accountantsverklaring aan te leveren bij de verantwoording van de verkoop? Is dat niet een erg zwaar en kostbaar middel?

Antwoord: Het is een 'kan' bepaling, dat betekent dat het mag, maar niet hoeft. Dit artikel is vooral bedoeld voor verhuurders van middenhuurwoningen. Voor verkopen door particuliere kopers, zie vraag 7 van HA.

11. De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen is voor 2021 vastgesteld op basis van de indexatie volgens afspraken uit het Biedboek voor middenhuur Utrecht. Worden ook andere kaders uit het biedboek overgenomen? Zo ja, welke?

Antwoord: Het Biedboek Utrechtse middenhuur 2021 is vooral bedoeld om meer middenhuurwoningen te bouwen. In het Biedboek worden ook geen echte kaders gesteld, maar voorkeuren uitgesproken. Het gaat dan om definiëring, indexatie, inkomen en

gebruiksoppervlakte. De Houtense doelgroepenverordening gaat om definiëring, indexatie en instandhouding.

12. Particulier opdrachtgeverschap valt niet onder de doelgroepenverordening. Hoe bewaken we het sociale karakter van cpo's? Want lokale initiatieven zijn natuurlijk niet per definitie sociaal.

Antwoord: Collectief particulier opdrachtgeverschap (zoals bijvoorbeeld Beverakker) valt niet onder de werking van de doelgroepenverordening. Dit is opgenomen in de Woonvisie. Particulier opdrachtgeverschap valt vanaf zes woningen wel onder de werking van de doelgroepenverordening. Voor collectief particulier opdrachtgeverschap gaan we in overleg om te kijken welk woningbouwprogramma er mogelijk is. Als gemeente zetten we in op een zo betaalbaar mogelijk programma.