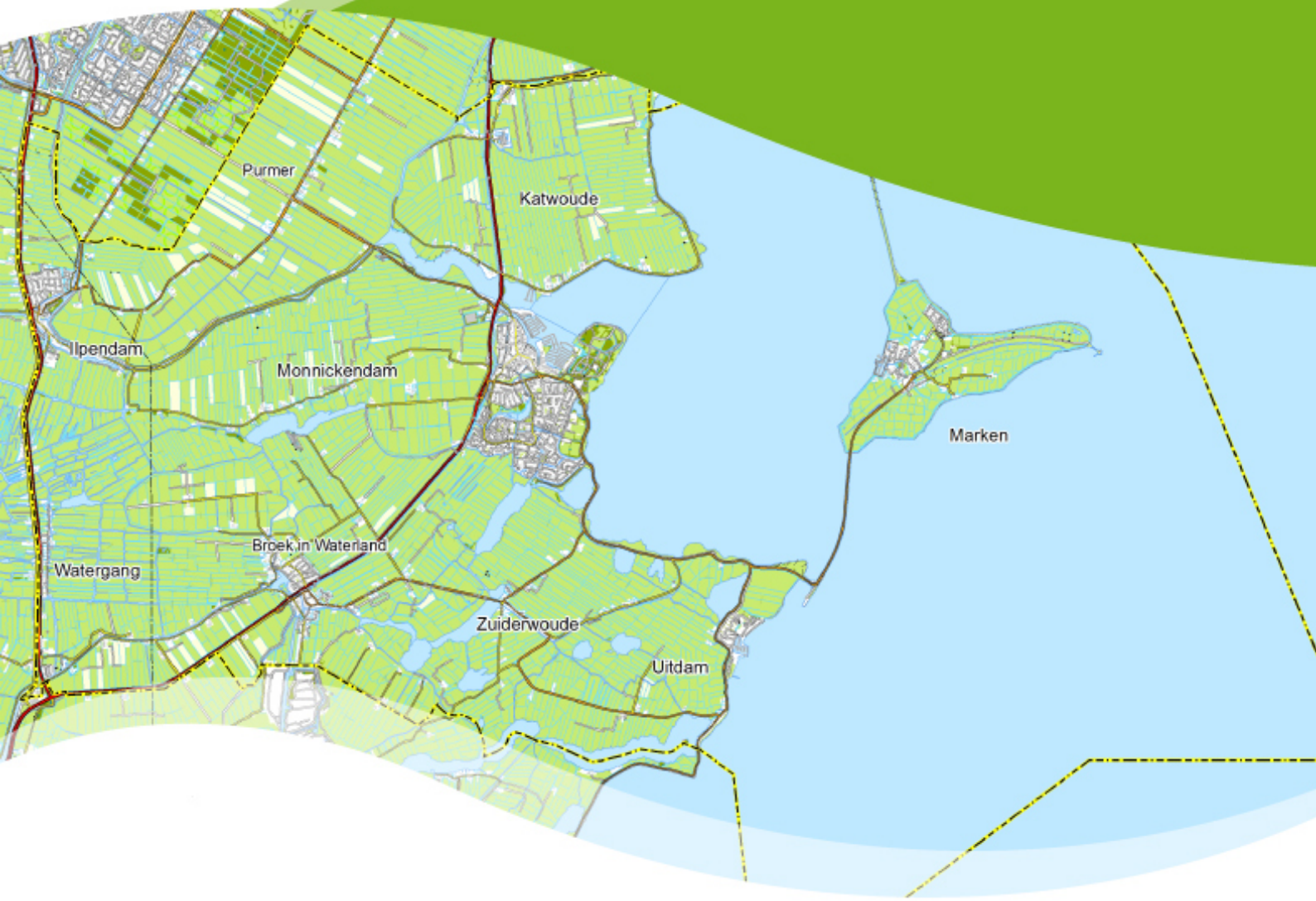
Beleidsstuk 30-30-40



Gemeente Waterland

INHOUD

Inleiding 2

Algemene kaders 3

Compensatieregeling 3

Kaders sociale huurwoningen 4

Kaders betaalbare woningen 5

Kaders middeldure huur 5

Kaders betaalbare koop: 6

Aanpassen van het beleid 6

Hardheidsclausule 7

Inleiding

In de gemeente Waterland is er, net als landelijk gezien, een groot tekort aan woningen en dan met name betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens. In het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Waterland is opgenomen dat ernaar wordt gestreefd om 2.000 woningen toe te voegen. Het uitgangspunt hierbij is dat zoveel mogelijk betaalbaar en duurzaam wordt gebouwd.

In het kader van betaalbaar bouwen en om doorstroom te bevorderen geldt voor alle te bouwen woningen als norm: minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 30% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (hierna tezamen aangeduid als: ‘betaalbare woningen') en maximaal 40% vrije sectorwoningen.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van de verschillende typen woningen nader uitgewerkt, maar eerst zal worden ingegaan op de algemene regels die gelden bij het bouwen van nieuwe woningen.

Algemene kaders

Op basis van het beleid 30-30-40 en door sturing op het gehele bouwprogramma wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gesprek aangegaan met marktpartijen en woningcorporaties. Projecten waarbij vijf of minder woningen worden gerealiseerd zijn uitgesloten van de kaders 30-30-40, omdat het niet haalbaar wordt geacht in deze kleinere projecten te werken met deze percentages. Voor projecten met zes woningen of meer geldt dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd.

Afwijken van 30-30-40 is alleen mogelijk als blijkt dat dit beleid ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is. In die gevallen moet het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage van € 30.154,- per woning. Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op deze compensatieregeling. De regeling kan niet worden gebruikt om af te wijken van de regel om 30% betaalbare woningen te realiseren.

Compensatieregeling[1]

Voor sociale huurwoningen kan er financieel gecompenseerd worden als deze niet kunnen worden gerealiseerd binnen het project. De bedoeling van het beleid is dat er alleen in uiterste gevallen gewerkt kan worden met de compensatieregeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten goed onderbouwde redenen worden aangedragen. Hieronder verstaan wij in ieder geval:

1. Het aantoonbaar niet kunnen rondkrijgen van de businesscase;
2. Het niet in beheer kunnen geven van sociale huurwoningen bij een woningcorporatie (woningcorporaties willen niet altijd kleine hoeveelheden sociale huurwoningen in beheer nemen);
3. Het is aantoonbaar ongewenst om op de specifieke locatie sociale huurwoningen te realiseren vanwege de invulling van het project.

De compensatie wordt berekend aan de hand van de verschillen in grondprijzen tussen verkoop aan de vrije markt en de verkoopprijs van gronden bij het realiseren van een sociale huurwoning. Het verschil tussen deze bedragen is wat de gemeente als extra kosten zou maken voor het realiseren van een sociale huurwoning t.o.v. een reguliere woning. In de gemeente Waterland wordt €30.154,- per woning gehanteerd die te weinig wordt gerealiseerd. Jaarlijks zal worden gekeken of het genoemde bedrag nog steeds volstaat of dat het zal worden geïndexeerd of aangepast.

De gelden die worden ontvangen via de compensatieregeling worden gelabeld als 'compensatiegelden woningbouwprojecten' en worden gereserveerd via een eigen bestemmingsreserve. Deze gelden kan de

[1] De compensatieregeling met alle financiële voorwaarden wordt uiteindelijk opgenomen in de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten. Omdat deze nota naar verwachting eind 2023 gereed is en het nieuwe woonbeleid al eerder in werking treedt, zijn de regels met betrekking tot de compensatieregeling tijdelijk in dit beleidsstuk opgenomen.

gemeente gebruiken om te zorgen voor meer sociale huurwoningen in een project of voor een project waarin de gemeente zelf grond uitgeeft en meer sociale woningen wenst te realiseren. De gelden zullen nooit rechtstreeks worden uitgekeerd aan ontwikkelaars, maar kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het realiseren van de (aansluiting op) de openbare ruimte of door koop- en verkoop van gronden. De looptijd van de bestemmingsreserve is gelijk aan de looptijd van dit beleidsstuk en het aanhouden van de bestemmingsreserve wordt iedere keer bij aanpassing van dit beleidsstuk heroverwogen. De maximale hoogte van de bestemmingsreserve bedraagt 2 miljoen euro.

Schematisch ziet de werkwijze met het nieuwe beleid er als volgt uit:

<table>
<tr><th colspan="2">Stroomschema woningbouw percentages 30-30-40</th></tr>
<tr><th colspan="2">1. Betreft het een project met meer dan 5 woningen?</th></tr>
<tr><th>Ja</th><th>Nee</th></tr>
<tr><td>De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn wel van toepassing.

Ga verder naar onderdeel 2</td><td>De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn niet van toepassing.</td></tr>
<tr><th colspan="2">2. Is het haalbaar om 30% sociale huur te realiseren op deze locatie?</th></tr>
<tr><th>Ja</th><th>Nee</th></tr>
<tr><td>Er zal worden ontwikkeld in de verhouding 30-30-40.

Ga verder naar onderdeel 3</td><td>Als blijkt dat het niet mogelijk is om 30% sociale huur te realiseren kan dit worden opgelost door storting van compensatiegelden. Echter is dit een uiterst middel wat alleen ingezet wordt als het echt niet anders kan.

Zie de compensatieregeling</td></tr>
<tr><th colspan="2">3. Bestaat er (bijvoorbeeld door compensatie) een mogelijkheid om meer dan 30% sociale huur te realiseren in het project?</th></tr>
<tr><th>Ja</th><th>Nee</th></tr>
<tr><td>De gemeente kan mogelijk een bijdrage leveren uit de bestemmingsreserve om te komen tot meer dan 30% sociale huurwoningen.

Treed in overleg met de gemeente voor de mogelijkheden</td><td>Het project zal worden gerealiseerd in de verhouding 30-30-40 conform het uitgangspunt van het beleid.</td></tr>
</table>

Kaders sociale huurwoningen

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met sociale huurwoningen:

1. **Het maximumhuurbedrag is de liberalisatiegrens en is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Het woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. In 2023 is deze € 808,06.

2. **De woonruimteverdeling verloopt via Woningnet en Woonmatch en worden 'passend toegewezen' volgens de Woningwet.**
3. **De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt bepaald door EU-wetgeving en rijksregels**. In 2023 bestaat de doelgroep uit mensen met een maximaal bruto jaarinkomen van:
   a. € 44.035,- voor eenpersoonshuishoudens; en
   b. € 48.625,- voor meerpersoonshuishoudens.
4. **Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een woningcorporatie.** Deze zien toe op de juiste toewijzing van de woningen aan de juiste doelgroep. Ook gelden voor de woningcorporaties speciale overheidsregels en prestatieafspraken.
5. **Uitponden en liberaliseren van sociale huurwoningen vindt plaats volgens de bestaande prestatieafspraken met woningcorporaties.** Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een sociale huurwoning op het moment dat de huurder vertrekt en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs zodat deze boven de liberalisatiegrens uitkomt. In de prestatieafspraken is opgenomen hoeveel sociale huurwoningen per jaar per corporatie maximaal mogen worden uitgepond.

Kaders betaalbare woningen

Het streven is om van alle nieuw te bouwen woningen, minimaal 30% betaalbare woningen te realiseren. Onder betaalbare woningen vallen middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Er is binnen de 30% geen onderverdeling gemaakt tussen huur en koop. Hoe een ontwikkelaar deze 30% wil invullen staat dus vrij, zo lang aan onderstaande kaders wordt voldaan.

Kaders middeldure huur

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met middeldure huurwoningen:

1. **Het maximumhuurbedrag is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. In 2023 is de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen circa € 1.000,- per maand. In 2024 is de maximale huurprijs naar verwachting €1.100,- per maand. Dit komt overeen met de huurprijs voor huurwoningen van 187 punten. Een middeldure huurwoning mag meer dan 187 punten hebben, maar de huur mag nooit hoger zijn dan de huur die bij dit puntenaantal hoort. De minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is de liberalisatiegrens + € 0,01. In 2023 is de ondergrens €808,07.
2. **De doelgroep voor middeldure huurwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van:**
   a. minimaal de bovengrens voor een sociale huurwoning. In 2023 €44.035,- voor eenpersoonshuishoudens en €48.625,- voor meerpersoonshuishoudens.
   b. maximaal 1,75 maal het modaal inkomen (zie hieronder onder punt 4.3). In 2023 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen €40.000,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €70.000,-
3. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.** Bij het verhuren van een middeldure huurwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij nieuwe verhuur na opzegging door de bestaande huurder, wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 2 genoemde doelgroep. Personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten krijgen hierbij voorrang. Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd.
4. **De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer of op basis van de rijksregels die per 1 januari 2024 gelden**. Huurprijzen worden in ieder geval jaarlijks geïndexeerd en de huurprijs mag nooit hoger zijn dan de onder punt 1 gestelde grens.
5. **Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 2 genoemde doelgroep.** Een (nieuwe) huurder wordt op de onder punt 3 genoemde manier aangewezen. Bij verkoop van een middeldure huurwoning binnen de termijn van 15 jaar dient te worden voldaan aan de bedragen en kaders zoals deze zijn opgenomen in de kaders voor

betaalbare koop van dit woonbeleid. Tevens dient de grondeigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Kaders betaalbare koop:

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met betaalbare koopwoningen:

1. **De maximale (ver)koopprijs bedraagt het maximaal te lenen hypotheekbedrag voor een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75x modaal + het maximale bedrag van de starterslening.** In 2023 komt dit neer op een maximale (ver)koopprijs van € 355.000,-
2. **De maximale (ver)koopprijs wordt in ieder geval jaarlijks op basis van de onder punt 1 genoemde formule opnieuw vastgesteld door het college.**
3. **De doelgroep voor betaalbare koopwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75 maal het modaal inkomen.** In 2023 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen €40.000,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €70.000,-
4. **Op de betaalbare koopwoningen rust voor een periode van 15 jaar een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht[2] en de woningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 3 genoemde doelgroep.** Het staat de eigenaar-bewoner te allen tijde vrij om de woning te verkopen, ook binnen de termijn van 15 jaar. Aan de koper wordt middels een kettingbeding de verplichting opgelegd om de woning zelf te bewonen en dus niet te verhuren. Een (nieuwe) eigenaar-bewoner wordt op de onder punt 6 genoemde manier aangewezen. De grondeigenaar dient uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.
5. **De woningen moeten kwalitatief passend zijn bij de prijs en niet alleen voldoen aan de basiseisen.** De precieze kwaliteitseisen voor betaalbare koopwoningen worden bij nieuwe projecten bepaald in een gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze zullen afhankelijk zijn van het type woning en de ligging.
6. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten of starter zijn op de koopmarkt.** Bij het verkopen van een betaalbare koopwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij verkoop door de bestaande eigenaar-bewoner (zo lang de periode van 15 jaar nog niet verstreken is), wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 3 genoemde doelgroep. Daarbij wordt de woning aangeboden op basis van deze volgorde:
    a. Eerst aan personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten;
    b. Vervolgens aan personen die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning;
    c. Tenslotte aan alle andere personen die binnen de onder punt 3 genoemde doelgroep vallen.

Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd en krijgen starters ook een kans op de woningmarkt.

Aanpassen van het beleid

De op hoofdlijn vastgestelde kaders over de verdeling 30-30-40 en de manier van toewijzen en het behouden van de woningen voor de genoemde doelgroepen worden vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen ook alleen door raadsbesluit worden aangepast.

[2] Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

De genoemde bedragen zijn erg afhankelijk van marktontwikkeling en kunnen daarom vaak vragen om aanpassing. Daarom wordt het aanpassen van de bedragen voor minimale- en maximale huur, het bedrag uit de compensatieregeling en de verkoopprijzen een collegebevoegdheid. De gemeenteraad zal van wijzigingen van bedragen door het college altijd op de hoogte worden gesteld middels een informatiedocument.

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan de regels genoemd in hoofdstuk 2 tot en met 4 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.