

Nota van zienswijzen

Ter inzage legging Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort

Montfoort, september 2022

BPD

Samenvatting	Reactie gemeente	Actie
1. Oproep om de prijsgrens voor middenhuur in het lage segment te verhogen van €850 naar €900, ook omdat het segment €763-850 erg klein is.	Gemeente hanteert prijsgrenzen die rekening houden met prijsbereik (lage) middeninkomens. Optrekken naar €900 zal ten koste gaan van inkomensgroep die net niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Oprekken tot €870 past net binnen betaalbaarheidskader, mede gelet op de verwachte lage energielast bij nieuwbouw. In de uitwerking kiest gemeente Montfoort voor een prijsgrens van lage middenhuursegment van €870.	Prijsgrens prijssegment lage middenhuur is in de doelgroepenverordening aangepast naar €870.
2. Oproep tot laten vervallen sociale koop lage segment (ivm marktconforme stichtingskosten)	Het prijs-kwaliteitskader in de doelgroepenverordening is ontwikkeld voor instapmogelijkheid te kunnen creëren voor lage middeninkomens in het koopsegment (met name eenverdieners). Bij het laten vervallen zou volgende grens (tot €250.000) niet voor koopstarters met lage middeninkomens bereikbaar zijn. Gemeente Montfoort biedt ontwikkelaars de ruimte om woningen met een marktprijs van boven de €200.000 met een koopproduct (Verkoop-onder-voorwaarden) aan te laten bieden.	Geen
3. Hoe moet de instandhouding bij sociale koop geregeld worden? BPD mist de uitwerking (instrumentarium) om dit te organiseren.	De lijn voor het organiseren van de instandhouding is, dat ontwikkelaars met een kettingbeding met daarin de bepalingen uit de doelgroepenverordening gaan	Dit is opgenomen in de (toelichting op de) doelgroepenverordening.

	werken in de koopovereenkomsten met hun kopers. Dit zorgt ervoor dat de bepalingen gedurende de instandhoudingstermijn overgaan op de opvolgende koper. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomsten. De gemeente zal dit standaard als eis meenemen bij de (anterieure) afspraken met ontwikkelaars. De makelaar toetst op bezwarende bepalingen bij het te verkopen (te verwerven object). De notaris toetst bij overdracht op de correcte naleving van de bepalingen bij wederverkoop. Een verwijzing naar een bestuurlijke dwangsom in de koopcontracten en het kettingbeding zal preventief moeten gaan werken. Daarnaast beziet de gemeente of zij aanvullend wil werken met een registratie van sociale koopwoningen bij het kadaster, waardoor een aanvullend controlemiddel ontstaat (bij doorverkoop en bij tussentijdse controle). De exacte werkwijze/afspraken worden nader uitgewerkt.	
4. Oproep tot laten vervallen van het kwaliteitscriterium. Motief: m2 als maatstaf alleen zou te eenzijdig zijn. Bovendien zal voor de middenhuur wetgeving komen wetgeving via maximale huur via het Woningwaarderingssstelsel.	De oppervlakte-eisen dienen als kwalitatieve ondergrens voor de woningen in een bepaald prijssegment. De keuze voor oppervlak doet de gemeente vanuit de belang voor de functionaliteit/ (passende woning) voor de beoogde doelgroep en is een vaak gehanteerde maatstaf bij het beschouwen van een prij-kwaliteitverhouding. Het aantal m2 heeft	Geen

	een belangrijke relatie met de ontwikkelkosten en levert bovendien een eenduidige maatstaf op. Het WWS vindt de gemeente vooralsnog onvoldoende als maatstaf voor de minimale nieuwbouwkwaliteit van middenhuur. Er bestaat risico op <i>windowdressing</i>: te veel nadruk op het afwerkingsniveau voor de punten, besparing op woonoppervlak. Dat vindt de gemeente volkshuisvestelijk niet gewenst. Wetgeving wordt op dit punt afgewacht.	
--	---	--

Urban Made

Samenvatting	Reactie gemeente	Actie
5. De doelgroepenverordening reguleert te veel. Risico op slechte haalbaarheid projecten, waardoor vertraging in ontwikkelingen.	Dat wil gemeente ook voorkomen. De oplossing ligt in het maken van goede afspraken om te komen tot goede verdeling programma (zuur en zoet) en tot oplossingen die liggen in verkoop-onder-voorwaarden (lagere verkoopprijzen, uitgestelde rendement door terugbetaling korting bij doorverkoop).	geen
6. Zorg dat de opdeling van woningcategorieën Sociale Huur, Middenhuur en Sociale koop in verschillende prijssegmenten niet leidt tot verdere differentiatie in programma-eisen. Dat is onwenselijk.	Dit is niet wat de DGV regelt en beoogt. De DGV stelt prijs-kwaliteit en doelgroepkaders voor de woningbouwsegmenten. Het regelt niet de programma-differentiatie. Daarvoor is een door de Raad vastgesteld programmakader, waarin momenteel niet wordt gestuurd op een vast percentage in de verschillende prijssegmenten. Als voorbeeld: wanneer de projectvereiste (via het bestemmingsplan) 30% sociale koop is, dan heeft de ontwikkelaar de ruimte om het programma naar prijssegmenten zelf te differentiëren. Wel gelden de kwaliteitseisen per segment.	geen
7. Graag Sociale huur buiten de DGV laten. Programma-eis van 30% is al voldoende sturing.	Met alleen deze eis wordt voorzien in een maximale wettelijke prijs van €763,47. Overige zaken zoals doelgroepbestemming, kwaliteit en instandhouding worden in zo'n geval niet geregeld. Dit wil Montfoort	geen

	juist wèl. Daarom wordt ook sociale huur opgenomen in de Doelgroepenverordening.	
8. Graag het sociale koopsegment < €200.000 laten vervallen	[zie reactie gemeente bij punt 2.]	geen
9. Voorkom dat er nog meer dan 55% aan betaalbaar woningbouwprogramma wordt verlangd in een project. Het wordt onhaalbaar.	Dit wordt niet geregeld via de DGV.	geen
10. Suggestie: niet sturen op prijs-kwaliteit. De normen zijn erg strak waardoor het lastig is om marktconforme producten op de markt te brengen	Betaalbaarheid op de vrije markt is momenteel het grote probleem in de woningmarkt. Montfoort wil sturing aanbrengen om de prijzen en een minimale woonkwaliteit voor de beoogde doelgroepen te waarborgen. Gemeente stelt zich op het standpunt dat naast het sturen op bouw- en ontwikkelkosten, ontwikkelaars hinder hebben van hoge boekwaardes van de grond die zij eerder (duur) hebben verworven. Door kaderstelling nu, zullen op termijn de grondprijzen (via residuele benadering) lager worden en woningen marktconform worden. Voor hoge ontwikkelkosten door duur aangekochte grond biedt Montfoort ruimte om te werken met koopproducten/ Verkoop-onder-Voorwaarden. Gemeente zal wel enkele oppervlaktenormen naar beneden bijstellen om het gat tussen bouwkosten en verkoop-/huurprijzen wat beter in evenwicht te brengen (zie verder bij punt 11.)	geen

11. Verlaag in ieder geval de m2-eisen met 7,5 m2 voor alle categorieën	Omwille van de markttechnische onbalans met de hoge bouwkosten wordt de eis van > 55m2 in de segmenten verlaagd naar > 50 m2. Dit is van toepassing op sociale huur in het hoge segment, sociale koop in het middensegment, en middenhuur in het lage segment. Het verlagen van de minimale eisen van de overige categorieën wordt door de gemeente volkshuisvestelijk onwenselijk gevonden.	De minimale kwaliteitseis zijn verlaagd van > 55m2 naar > 50 m2 voor de genoemde categorieën.
12. Lange termijnbeleggers zijn bereid toe te leggen op de BAR (aanvangshuur). Te veel beknootten op de huurindexatie-mogelijkheden gaat investeringsbereidheid tegen. Suggestie: indexeren afstemmen op rijksbeleid of CPI.	De DGV gaat niet over indexatie van lopende huurcontracten (ook niet bij nieuw opgeleverde woningen in de toekomst). Hiervoor gelden wettelijke kaders uit het huurrecht en het indexatiebeleid van de Rijksoverheidsbeleid. De genoemde prijsindexatie binnen de DGV gaat over het indexeren van de <i>prijsgrens</i> van op te leveren middenhuur en geeft de bovengrens van de huurprijs aan gedurende de instandhoudingstermijn. Door die prijsgrens te koppelen aan indexatie van sociale huur blijft de omvang en de betaalbaarheid van het ‘beschermde’ middensegment intact. Door de hoge inflatie momenteel is de CPI niet wenselijk om te gebruiken voor indexatie maximale prijsgrens. Gemeente Montfoort zal haar indexatiebeleid wel op regionaal niveau bespreken en waar mogelijk op elkaar afstemmen.	Indexatiebeleid wordt periodiek geëvalueerd en in regionaal verband besproken.

13. Stimuleer extra maatregelen in duurzaamheid door prijsgrens te verhogen bij extra inspanning.	Gemeente staat positief tegenover extra inspanningen ten aanzien van duurzaamheid. Vanwege eenduidigheid kiest de gemeente er voor om de prijsgrenzen niet afhankelijk te maken van de energieprestatie. De Rijksoverheid biedt verhuurders overigens de mogelijkheid van het hanteren van een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) voor energieneutrale woningen. Deze vergoeding is geen onderdeel van de huur.	geen
14. Bied (het College) ruimte voor maatwerk	Hierin wordt voorzien middels de hardheidsclausule (zie toelichting). Bewijslast ligt bij ontwikkelende partij. De strekking van de DGV (doelstelling realisatie betaalbare woningen voor beoogde doelgroepen) blijft daarbij de basis.	geen

Cazas Wonen

Samenvatting	Reactie gemeente	
15. Uitwerking in de bepalingen zijn prima. Het zorgt voor een gelijk speelveld tussen corporaties en commerciële partijen die sociale en middenhuur willen ontwikkelen. Het voorkomt 'nep sociale en middenhuur'.	Het borgen van langjarige sociale woningbouw is een belangrijk doel. De instandhouding van de middenhuur zoekt een balans in de belangen van de belegger (rendement, risicohorizon en exploitatiealternatieven) en de maatschappelijke behoefte aan een betaalbaar en gereguleerd middensegment.	geen

16. De grens van €633,25 (voor lage prijssegment sociale huur) is de aftoppingsgrens die bij toewijzingen door corporaties geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor 3+ persoons huishoudens geldt €678,66. Goed om die in het stuk te benoemen.	Dit zullen we opnemen in de toelichting. Echter, het sturen op een prijsgrens van kleine woningen < 55m2 met een prijs tot €678,66 voor 3+ persoonshuishoudens is niet gewenst. Op deze grens wordt daarom niet gestuurd in de DGV. Voor passende woningen voor 3+phh van 55+m2 is een huur tot €763,47 mogelijk. De corporatie kan bij deze woningen zelf de prijs aftoppen tot €678,66	De toelichting in de DGV is op dit punt verduidelijkt.
--	---	---