Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Instrumentarium woningmarkt
Zaaknummer	24075-2023
B&W vergadering	30 mei 2023
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Lenie Oldemaat telefoon: 06-21611920, e-mail: lenie.oldemaat@raalte.nl

Kennis te nemen van

De rapportage van Companen 'Instrumentarium woningmarkt' d.d. 21 maart 2023 en het vervolg.

Inleiding

De hoge druk op de woningmarkt heeft gevolgen voor de positie van met name starters en middeninkomens op zowel de koop- als huurmarkt. Er is gebrek aan een betaalbaar woningaanbod. Gemeenten hebben diverse instrumenten ter beschikking om de positie van starters en middeninkomens te verbeteren.
In januari 2022 is de notitie 'Kansen voor starters' - waarin aanvullende instrumenten voor de doelgroep starters nader zijn onderzocht - besproken tijdens een Rond de tafel vergadering. Tijdens deze bespreking is toegezegd met een reactie op de aandachtspunten van de raad te komen. Deze toezegging en ook de motie over de huisvestingsverordening (november 2021) worden meegenomen in deze informatienotitie.
In het najaar van 2022 hebben de gemeenten Olst-Wijhe, Dalfsen, Ommen, Hardenberg en Raalte gezamenlijk een opdracht verstrekt aan Companen om te komen tot een uitwerking van verschillende volkshuisvestelijke instrumenten. Companen geeft advies over de in te zetten instrumenten in gemeente Raalte. Ook worden de instrumenten in een perspectief van effectiviteit en efficiency geplaatst, aangevuld met de nodige inzet in implementatie, uitvoering en handhaving voor de organisatie. Dit levert Raalte aanvullende informatie op over een breed instrumentarium om in te spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt.
In deze informatienotitie wordt u nader geïnformeerd over de inhoud van het rapport 'Instrumentarium woningmarkt' en over het vervolg.

Kernboodschap

Companen heeft in beeld gebracht welke instrumenten effectief kunnen zijn voor de bereikbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens in gemeente Raalte. Naar aanleiding van dit advies willen we met de volgende instrumenten aan de slag gaan:

- De mogelijkheden voor woningsplitsing opnieuw bekijken, omdat woningsplitsing het aanbod aan betaalbare koopwoningen kan vergroten. Hierbij zullen ervaringen in andere gemeentes worden meegenomen;

- Ontwikkelende partijen uitdagen om koopconstructies te gebruiken, en zelf ook de mogelijkheden te bekijken die we hiervoor kunnen bieden, mits deze verkoopregelingen aansluiten bij de marktvraag en in het belang zijn van de koper;
- Het voortzetten van het realiseren van projecten waar kleiner bouwen gestimuleerd wordt, mede door middel van kaveluitgifte in CPO. Dit is een effectief middel gebleken om de lokale woningvraag in kleine kernen te bedienen en om een betaalbaar aanbod te realiseren. Aandachtspunt hierbij is het onderzoeken op welke wijze we kunnen zorgen voor kleine woningtypen met weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden;
- De implementatie van de gewijzigde Huisvestingswet af te wachten voor het opstellen van een huisvestingsverordening en op dat moment te bezien welke mogelijkheden deze biedt voor de koopmarkt.

We geven in deze notitie een aanzet voor een vervolg, waarbij de aandachtspunten van de raad, meegegeven tijdens de bespreking van de notitie 'Kansen voor starters' in januari 2022, zijn meegenomen. Samengevat ging het om een oproep om meer creativiteit om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. De motie over de huisvestingsverordening – het vaststellen van een huisvestingsverordening met als doel het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding – komt hierbij ook aan bod.

Inzet instrumenten woningmarkt ingehaald door nieuwe landelijke wetgeving

Sinds het verschijnen van het rapport zijn er een aantal ontwikkelingen op het gebied van landelijke wetgeving. Deze landelijke ontwikkelingen hebben invloed op de keuzes die lokaal gemaakt kunnen worden.

1. Huisvestingswet

Het is op dit moment op basis van de huidige Huisvestingswet niet mogelijk om inwoners van de gemeente Raalte in de koopsector een voorrangspositie te geven bij de uitgifte van woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen. In de koopsector mogen geen bindingseisen worden gesteld. Het stellen van bindingseisen is op dit moment alleen toegestaan voor de huurmarkt en moet worden geregeld in een huisvestingsverordening.

Al enige tijd geleden is er een voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ingediend. Op basis van deze wijziging zouden er wellicht wel meer mogelijkheden komen voor het stellen van bindingseisen in de koopsector op basis van een huisvestingsverordening.
Het rapport van Companen gaat uit van een invoering van een gewijzigde Huisvestingswet per 1 juli 2023.
We moeten echter constateren dat er nog geen bespreekdatum van het wetsvoorstel bekend is en daarmee dat inwerkingtreding op 1 juli zeker niet aan de orde zal zijn. Wanneer (en of) de wetswijziging wel zal ingaan is op dit moment niet in te schatten. We moeten de implementatie van de gewijzigde Huisvestingswet afwachten om te bezien welke mogelijkheden deze biedt voor de koopmarkt.

2. Wet versterking regie volkshuisvesting

Recent is het voorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting bekend geworden.
Hierbij moet worden opgemerkt dat er bij de recente consultatie van de wet veel zienswijzen vanuit verschillende overheden, organisaties en belangengroepen zijn gegeven. De beoogde ingangsdatum van de maatregelen van de nieuwe wet is 2026. Dit wetvoorstel is nog niet opgenomen in het rapport van Companen maar heeft wel gevolgen voor de keuzes die lokaal gemaakt worden. Enkele belangrijke zaken uit het wetsvoorstel die invloed hebben op de onderzochte instrumenten zijn:

a. Doelgroepenverordening voor het onderdeel sociale huur.

In het wetsvoorstel is een verplichting opgenomen om bij nieuwbouw 2/3 deel betaalbare woningen te realiseren waarvan 30% sociale huur en 40% voor middeninkomens wordt gerealiseerd. Als deze wet wordt aangenomen zoals deze nu voorligt, dan is een doelgroepenverordening ten behoeve van sociale huur overbodig omdat het voorstel de definitie en instandhouding voor sociale huur vastlegt.

b. Reikwijdte huisvestingsverordening.
In het wetsvoorstel worden een aantal verplichte urgentiecategorieën voor een huisvestingsverordening opgenomen zoals bijvoorbeeld uitstroom GGZ, beschermd wonen en maatschappelijke opvang zodat deze groepen urgentie kunnen krijgen (dit betreft uitsluitend de huurwoningmarkt). Dit wetsvoorstel zal invloed hebben op de reikwijdte van de huisvestingsverordening, met andere woorden: welke groepen mag en welke groepen moet je urgentie verlenen.

3. Omgevingswet

Tot slot zal de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingaan. Zaken die op dit moment worden vastgelegd in een doelgroepenverordening kunnen onder de nieuwe Omgevingswet worden vastgelegd in het Omgevingsplan.

Onderzoek Companen instrumentarium woningmarkt

Companen heeft in beeld gebracht welke maatregelen effectief kunnen zijn voor de bereikbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens in gemeente Raalte. De volgende vragen worden in de rapportage beantwoord:

- Welk instrumentarium is beschikbaar, wat is het beoogde doel, effectiviteit en ervaring met de inzet van de verschillende instrumenten?
- Wat is een verstandige keuze voor de gemeente ten aanzien van het in te zetten instrumentarium: op basis van effectiviteit en doelmatigheid, maar ook organisatorische impact?

In te zetten instrumenten in Raalte en voorstel voor vervolg

Concreet geeft Companen aan dat de volgende instrumenten interessant kunnen zijn voor gemeente Raalte.

Doelgroepenverordening

In het bestemmingsplan kan de gemeente percentages van een aantal specifieke woningbouwcategorieën opnemen zoals bijvoorbeeld sociale huur of sociale koop. In de doelgroepenverordening worden vervolgens definities, prijzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen genoemd. Bijvoorbeeld: om de woningcategorie sociale huur op te kunnen nemen in een bestemmingsplan moet in de doelgroepenverordening zijn opgenomen tot welke huurprijs de gemeente het nog een sociale huurwoning vindt.
In gemeente Raalte kan een doelgroepenverordening interessant zijn om in te zetten op locaties waarbij het de verwachting is dat het lastig is om een minimaal aandeel betaalbare woningen (koop of huur) te realiseren.
Vanaf 1 januari 2024 (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) kunnen woningcategorieën, prijscategorieën, doelgroepen en instandhoudingstermijnen integraal worden opgenomen in het Omgevingsplan. Een doelgroepenverordening, die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt.
We stellen voor om nu geen doelgroepenverordening vast te stellen en dit straks indien nodig in het Omgevingsplan op te nemen. We wegen daarbij mee dat we als gemeente relatief veel woningbouw ontwikkelen op eigen grond waardoor we regie hebben op het woningbouwprogramma. Daarnaast sluiten we bij ontwikkelingen op gronden van derden anterieure overeenkomsten waarmee we sturen op het woningbouwprogramma en daarmee zorgen we voor een minimaal aandeel betaalbare woningen (koop en huur). De ervaringen hiermee zijn goed. Wel gaan we onze anterieure overeenkomsten nog eens tegen het licht houden en daar waar we nog strakker en meer gedetailleerde afspraken kunnen maken over het woningbouwprogramma,

zullen we dat zeker doen. Met de komst van de Wet versterking en regie volkshuisvesting wordt ook het aandeel sociale huur vastgelegd, waardoor in anterieure overeenkomsten alleen nog het minimaal aandeel betaalbare koopwoningen moet worden vastgelegd.

Woningsplitsing

Woningsplitsing kan een positieve bijdrage leveren aan het realiseren van betaalbare woningen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In het buitengebied van gemeente Raalte en in het centrum van Raalte is dit al mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Companen adviseert om woningsplitsing en omzetting ook voor de kernen mogelijk te maken en om dit niet via een Huisvestingsverordening, maar op basis van ruimtelijke uitgangspunten te regelen, dus via het bestemmingsplan (eenvoudiger). Ruimtelijke uitgangspunten om splitsing al dan niet toe te staan zijn bijvoorbeeld eisen ten aanzien van parkeren of de minimale inhoud van de woning.
We stellen voor om opnieuw naar de mogelijkheden te kijken voor woningsplitsing, omdat woningsplitsing het aanbod aan betaalbare koopwoningen kan vergroten. Hierbij zullen ervaringen in andere gemeentes worden meegenomen.

Voorrang eigen inwoners via wijziging Huisvestingswet

De Huisvestingswet waarbij eigen inwoners - in beperkte mate - voorrang kunnen krijgen op de koopmarkt moet nog worden vastgesteld. Het is onduidelijk óf en wanneer deze wet in werking treedt.
Met de huidige wetgeving is het niet mogelijk om voor koopwoningen sociale en economische bindingseisen te stellen. In de praktijk levert dit bij nieuwbouw geen grote problemen op, gezien het hoge aandeel verkochte nieuwbouwkavels aan eigen inwoners. Voor wat betreft de wijziging van de Huisvestingswet bestaat er ook nog veel onduidelijkheid als het gaat om de toepassing bij bestaande koopwoningen. De mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale huur wordt al benut door woningstichting SallandWonen, waardoor het opstellen van een huisvestingsverordening op dit moment geen toegevoegde waarde heeft. We stellen voor om implementatie van de gewijzigde Huisvestingswet af te wachten voor het opstellen van een huisvestings-verordening en op dat moment te bezien welke mogelijkheden deze biedt voor de koopmarkt. De verwachting is dat de wijziging heel beperkt iets toe zal voegen voor gemeente Raalte, omdat onze ervaring is dat het merendeel van de nieuwbouwkavels al aan eigen inwoners wordt verkocht.

Zelfbewoningsplicht

Er wordt bij kavelverkoop en in anterieure overeenkomsten een zelfbewoningsplicht van 2 jaar gehanteerd, om te voorkomen dat particuliere beleggers woningen bouwen voor verhuur. Companen geeft een zelfbewoningsplicht van 5 jaar ter overweging.
We stellen voor om de zelfbewoningsplicht van 2 jaar te handhaven, omdat de ervaringen goed zijn. Het doel van de zelfbewoningsplicht, namelijk dat de woning niet wordt verkocht aan een ontwikkelaar/belegger, wordt hiermee bereikt.

Erfpacht en verkoopregelingen

Companen adviseert om open te staan voor de mogelijkheden van verkoopregelingen door ontwikkelende partijen en daarbij te letten op eventuele 'verborgen' kosten voor de koper. De inzet van verkoopregelingen zouden een kleine groep starters kunnen helpen.
We stellen voor om ontwikkelende partijen uit te dagen om koopconstructies te gebruiken en zelf ook de mogelijkheden te bekijken die we hiervoor kunnen bieden, mits deze verkoopregelingen aansluiten bij de marktvraag en in het belang zijn van de koper. Een voorbeeld hiervan is de koopstart-regeling die het voor een starter mogelijk maakt om een woning te kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De koper ontvangt dan een 'koperskorting' van minimaal 10% van de getaxeerde marktwaarde.

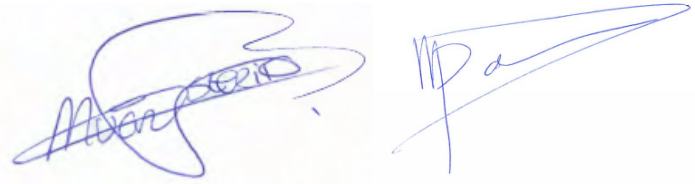
Starterslening
Daarnaast lijkt de starterslening die in gemeente Raalte aangeboden wordt effectief te zijn. Meer jongeren krijgen de kans om een eerste woning te kopen. Onlangs is besloten deze voort te zetten en de maximale koop-/aannemingssom te verhogen naar € 320.000 zodat meer starters gebruik kunnen maken van dit instrument.

Modulair bouwen/ kleiner bouwen/ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Woningen met een kleiner oppervlakte zorgen ten eerste voor betaalbaarheid en eerder voor natuurlijke doorstroom. Dit wordt al toegepast in gemeente Raalte, bijvoorbeeld de 12 rug-aan-rug woningen in Luttenberg en de twee CPO-locaties in Heino. Bij CPO werken kopers samen en regelen ze veel zelf (er zit geen projectontwikkelaar tussen), waardoor de kostprijs van de woningen uiteindelijk lager ligt dan bij reguliere (projectmatige) woningbouw.
We stellen voor om het realiseren van projecten waar kleiner bouwen gestimuleerd wordt, mede door middel van kaveluitgifte in CPO, voort te zetten. Dit is een effectief middel gebleken om de lokale woningvraag in kleine kernen te bedienen en om een betaalbaar aanbod te realiseren. Aandachtspunt hierbij is het onderzoeken op welke wijze we kunnen zorgen voor kleinere woningtypen met weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden.

Vervolg
We stellen voor om met een aantal instrumenten aan de slag te gaan, met als doel het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten; opnieuw de mogelijkheden voor woningsplitsing onderzoeken, ontwikkelende partijen uitdagen om koopconstructies te gebruiken en ook zelf mogelijkheden hiervoor te onderzoeken, het voortzetten van het realiseren van projecten waar kleiner bouwen gestimuleerd wordt en daarbij te onderzoeken hoe we kunnen zorgen voor kleinere woningtypen met weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden en de mogelijkheden van de gewijzigde Huisvestingswet afwachten. Het advies van Companen wordt besproken met uw raad tijdens de woonavond in juni 2023.

Communicatie
We houden de gemeenteraad op de hoogte van de ontwikkelingen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema