

Memo

Aan :
Van : College B&W
Datum : 21 juni 2022
Cc :
Zaaknummer : 286803
Onderwerp : Input stelling doelgroepenverordening commissie ruimte 20 juni 2022

Tijdens de commissie ruimte van 20 juni 2022 is de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo om input gevraagd voor de doelgroepenverordening. Op basis van 3 stellingen heeft de gemeenteraad richtinggevend (niet besluitvormend) haar input kenbaar kunnen maken. In een eerder stadium (commissie ruimte van 16 mei 2022) is de gemeenteraad inhoudelijk meegenomen over wat een doelgroepenverordening inhoudt en behelst. Hieronder wordt per stelling de input van de verschillende fracties samengevat. In het oranje de beantwoording van vragen.

Algemene opmerking voorafgaand aan de stelling (GroenLinks): wanneer een doelgroepenverordening is vastgesteld, hoe wordt de toewijzing dan geborgd? Groenlinks geeft aan dat in het doelstellingakkoord een passage is opgenomen over het toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Groenlinks geeft daarbij aan dat zij principieel tegen het toewijzen aan eigen inwoners is. Groenlinks stelt vervolgens de vraag of het College van plan is de Huisvestingsverordening vast te stellen, inclusief alle bijbehorende vergunningen die dan aangevraagd moeten worden?

Antwoord: de doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen. In de doelgroepenverordening zijn kwaliteitseisen, inkomens en instandhoudingstermijnen vastgelegd. Het gaat derhalve niet over de toewijzing. Het klopt inderdaad dat hier andere instrumenten voor nodig zijn. Momenteel is er een wetsvoorstel naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. De verwachting is dat hier pas rond de jaarwisseling of net voor het zomerreces meer duidelijkheid over komt vanuit het Rijk.

Stelling 1: In de opstelling van de doelgroepenverordening is het belangrijk dat kwaliteitsambities (minimaal 55m2 en een prijsdifferentiatie per woningbouwtype) worden gewaarborgd, om de verschillend typen betaalbare woningen (sociale koop en middenhuur) voor lage inkomens te waarborgen.

VVD: De gedachte is mooi dat er bepaalde kwaliteit en prijs vastgelegd wordt, zodat het binnen de doelgroep blijft. Waar de VVD moeite mee heeft is dat er een prijs wordt vastgesteld met de kwaliteitseisen zodat de eerste koper daarvan profiteert. Wat gebeurt er op het moment dat de woning verkocht wordt? De VVD is bang dat het voordeel dan bij de ene koper blijft en de vervolgekoper het koopt zoals de markt op dat moment is. De VVD vraagt zich zodoende af of het mogelijk is om met een kettingbeding of iets soortgelijks, de prijs niet meer te laten stijgen dan prijsindex CBS? In principe is de VVD het eens met de stelling, maar de uitwerking heeft een ander verhaal dat het voordeel maar bij een persoon ligt in plaats van het voor de toekomst te waarborgen. *Antwoord: Hiervoor worden de*



Memo

instandhoudingstermijnen gehanteerd. Daarnaast is de prijs gekoppeld aan de Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven.

D66: In het voorbeeld worden sociale koop en middenhuur genoemd, de vraag is of het ook niet voor sociale huur zou moeten gelden? De indruk van D66 is dat op dit moment door de gestegen bouwkosten de maat voor huurwoningen door de ondergrens aan het zakken is. Misschien moeten we voor sociale huur dus ook wel iets doen? Daarnaast is D66 het van harte eens met het stellen van kwaliteitsambities. **Antwoord: Sociale huur maakt onderdeel uit van de doelgroepenverordening.**

Groenlinks: Er wordt door Groenlinks aandacht gevraagd voor de enorme vergrijzing en ouderen met complexe gezondheidsproblematiek. Daarbij wordt de Taskforce Wonen en Zorg aangehaald en gevraagd in hoeverre we in Geldrop-Mierlo hiervan op de hoogte zijn? Portefeuillehouder Jeucken geeft daarbij aan dat we goed op de hoogte zijn en bezig zijn met het Toekomstperspectief Wonen en Zorg. De gemeenteraad is hierin al meegenomen en deze wordt ter besluitvorming nog voorgelegd.

SAMEN: Er wordt door SAMEN aangegeven dat zij moeite hebben met de kwaliteitseisen gelijk staan aan een oppervlakte, omdat steeds meer mensen zich bewust zijn van de ecologische voetafdruk en huishoudens steeds kleiner worden. Het is voor SAMEN denkbaar en voorstelbaar dat er ook kleinere woningen en oppervlaktes komen, omdat mensen dan evengoed woongenot kunnen hebben. Dat zijn dan grotere woningen tiny houses, maar met slimme oplossingen en opbergruimtes dat woningen van 40 m2 ook nog heel groot kunnen laten aanvoelen. Vandaar de vraag: waarom is gekozen voor 55 m2? **Antwoord: De raad heeft de woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 vastgesteld, waarin deze maat is opgenomen. In het voorstel dat voorligt, is hier echter gezien de ontwikkelingen van af geweken voor de lagere prijssegmenten.**

PVDA: Minimaal 55 m2 is volgens de PVDA voor een gezin al veel te klein. De PVDA geeft daarbij wel aan dat dit voor alleenstaande passend zou kunnen zijn. Daarnaast iemand die veel van huis is en jong is kan volgens de PVDA ook overweg met 40 m2. Desondanks is de partij van mening dat voor gezinnen 55 m2 veel te klein is. Daarnaast is het signaal van Groenlinks volgens de PVDA terecht als het gaat om de stijgende zorgvraag en ouderen. Voor zorgwoningen is 55 m2 ook te krap.

DPM: Over het algemeen is DPM het eens met de stelling. Daarnaast geeft DPM als aanvulling op de VVD aan of er ook rekening is gehouden met waarde toevoeging aan de woningen als het gaat om verduurzaming of een uitbouw? Dat heeft namelijk invloed op de waarde van een huis. In hoeverre is daar rekening mee gehouden in verband met het profiteren van de verkopende partij? **Antwoord: Hier zijn instandhoudingstermijn voor opgenomen en raakt de discussie over het eigendomsrecht en de volkshuisvestelijke ambities. Aan de voorkant weet een koper van de woning dat er een instandhoudingstermijn geldt en bij verkoop dus ook niet hoger dan de prijsgrens uit de doelgroepenverordening de woning kan verkopen.**

DGG: De DGG roept in herinnering dat de doelgroepenverordening nodig is voor de plannen in het Centrum en daarom kan zij zich ook helemaal vinden in de stelling. Minimaal 55m2 en een prijsdifferentiatie, vooral ook omdat de DGG vindt dat de woningen beschikbaar moeten komen voor senioren en starters.



Memo

CDA: Het CDA geeft aan zich te kunnen vinden in de stelling en sluit zich aan bij de onderbouwing van de DGG.

Stelling 2: Naar welke van de vier mogelijkheden gaat uw voorkeur uit:

- **Vasthouden aan hoge kwaliteitsambities*, gering maatwerk****
- **Vasthouden aan hoge kwaliteitsambities, ruim maatwerk**
- **Lagere kwaliteitsambities, gering maatwerk**
- **Lagere kwaliteitsambities, maatwerk**

(*oppervlakte, doelgroep, prijsgrens; **vrije onderhandelruimte)

D66: Bouwen doen we nog steeds voor de toekomst en eeuwigheid, zo geeft D66 aan. De kwaliteit van de woning moet dus ook de tand des tijds doorstaan en dat geldt op zijn minst voor betaalbare woningen. De categorie betaalbare woningen staat onder druk, daarom ook hoge ambities wat D66 betreft. Het maatwerk zit voor D66 in de plannen die hetzelfde doel voor ogen hebben, maar vooral op het gebied van innovatie of woonmilieu iets toevoegen aan Geldrop of Mierlo. Bijvoorbeeld de Brainport Principes van het Afsprakenkader SGE: kleinere woningen of appartementen, maar wel met meer kwalitatieve buitenruimte. Zodat je als gemeente kan zeggen dat er een extra kwaliteit wordt aangeboden, zodat ook de onderhandeling gezocht kan worden in andere eisen. Terugkomend op de stelling gaat D66 zodoende voor de eerste variant.

VVD: De VVD gaat voor de eerste variant, waarbij het maatwerk ten koste gaat van een potentiële koper of huurder. Maatwerk kost volgens de VVD namelijk tijd en die is er niet. Er moet veel gebouwd worden en snel gebouwd worden. Daarbij is de kwaliteit volgens de VVD van belang.

DPM: Sluit zich volledig aan bij hetgeen dat door de VVD is verwoord.

Groenlinks: Als er gebouwd moet worden voor een grote groep ouderen en er is een bepaalde kwaliteit nodig, is het volgens Groenlinks van belang om ook de kwaliteit dusdanig te laten zijn dat het geschikt is voor de toekomst. Dus ook voor andere doelgroepen inzetbaar kan zijn.

PVDA: De PVDA houdt graag vast aan een hoge kwaliteitsambitie, zeker voor wat betreft de oppervlakte. Daarnaast gering maatwerk. De ervaring leert volgens de PVDA namelijk dat projectontwikkelaars, zodra er wordt gepraat over wat ruimer maatwerk, ons hele mooie appartementen voorhoudt voor veel te hoge prijzen. Daarnaast geeft de PVDA aan dat zij onder gering maatwerk verstaan hetgeen de gemeenteraad aan kaders vaststelt en dat een projectontwikkelaar dus ook niet afwijkt van het raadsbesluit.

CDA: Het CDA vraagt zich af in hoeverre bij hoge ambities en gering maatwerk er dan nog maatwerk kan zijn voor woonzorgbehoeftes, voor mensen die bijvoorbeeld in een rolstoel zitten? **Antwoord: middels de hardheidsclausule kan het College van B&W gemotiveerd afwijken. Daarbij geldt dat het uitgangspunt levensloopbestendigheid ook altijd opgaat, zoals de door u vastgestelde woonvisie aangeeft.**

DGG: De DGG geeft aan voor de eerste optie te gaan en de onderbouwing is reeds door andere partijen benoemd.

Stelling 3: Voor optimale effectiviteit is het van belang om zo lang mogelijke instandhoudingstermijn te hanteren om de lage middeninkomens te beschermen.

VVD: Er wordt aangegeven in de toelichting dat het in strijd zou kunnen zijn met het eigendomsrecht. Daar is de VVD het niet mee eens. Het is namelijk iets wat de koper van te voren weet zodra de verordening geldt. De VVD is dan ook van mening dat ook bij koopwoningen de instandhoudingstermijn ook veel langer kunt handhaven, maar kijk daarbij wel goed naar de waardevermeerdering bij aanbouw of duurzaamheid en of dat eventueel verrekend kan worden. Belangrijkste is volgens VVD dat het bereikbaar blijft en niet met de markt mee gaat.

Groenlinks: Er wordt door Groenlinks teruggekomen op de vraag in het begin. Als de woningen er komen, met een bepaalde kwaliteit: hoe wijs je dan de woning toe aan de juiste doelgroep? **Zie antwoord op de algemene vraag hierboven.**

DPM: Ook DPM is het eens met de stelling en benieuwd naar of de termijn voor sociale koop met name langer kan.

SAMEN: Wat SAMEN wil is woningen voor de doelgroep waar ze voor gebouwd worden en dit ook in stand houden. Wat SAMEN betreft kan daar zelfs geen einddatum op, tenzij de markt drastisch veranderd. Geef de ontwikkelaars simpelweg aan: hier moet je het mee doen en dit zijn de voorwaarden.

PVDA: De PVDA is van mening dat de termijn ten minste 15 jaar moet bedragen voor de huur. Voor de sociale koopwoningen vindt de PVDA 7 jaar reëel, omdat dat de gemiddelde tijd is dat mensen in een woning zitten.

DGG: De woningen moeten zo lang mogelijk beschikbaar zijn volgens de DGG. Er zit echter volgens hen een addertje onder het gras. De kans bestaat dat de huurprijs binnen de categorie blijft, maar de servicekosten uit balans raken en burgers als nog in de problemen komen. Dit moet op korte termijn worden tegengegaan volgens de DGG. Groenlinks geeft als reactie aan op DGG dat dit niet kan. Jaarlijks moet een overzicht worden verstrekt aan de huurder en een verhuurder mag niet verdienen aan de servicekosten.

D66: Aangegeven wordt dat D66 zich kan vinden in 15 jaar instandhouding voor de huur en 5 jaar voor de sociale koop. Er heerst bij D66 echter ook een positief gevoel over het langer maken van de instandhoudingstermijnen. Het lastige is volgens D66 dat wanneer een bewoner in de woning heeft geïnvesteerd en vervolgens eerder verkoopt. Dat zal op voorhand goed moeten worden gecommuniceerd via bijvoorbeeld notarissen en makelaars. Duidelijk moet zijn dat wat je erin investeert, niet zomaar terugverdient in de 5 of 10 jaar.

VVD: Afsluitend heeft de VVD nog een creatieve aanvulling. Is het mogelijk om na 10 jaar de woning als gemeente Geldrop-Mierlo terug te kopen en vervolgens opnieuw te verkopen, zodat de bescherming van 10 jaar opnieuw geldt? **Antwoord: de gemeente is in dat geval ook een koper en staat daarmee gelijk met elke andere koper. Dat maakt dat de termijn niet langer kan worden, ondanks dat de gemeente koopt. Het kettingbeding loopt na 10 jaar op zijn einde. Ook koopt de gemeente geen woningen op, om vervolgens weer te gaan verkopen. De gemeente als overheidsorgaan bouwt zelf ook geen woningen en koopt en verkoopt evenmin woningen.**

Memo