

Sturen op een sociaal woningbouwprogramma: perspectieven van een Doelgroepenverordening

Presentatie Raadscommissie Ruimte
Geldrop-Mierlo
16 mei 2022



Achtergrond

Geldrop gaat met 800 woningen groeien dankzij Rijks-miljoenen

GELDROP - Wonen in en vlakbij het centrum van Geldrop wordt over een paar jaar ook mogelijk voor mensen met een smalle beurs. Dankzij een bijdrage van bijna 8 miljoen euro van het Rijk kunnen er 400 betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd worden.

Corrie de Leeuw 18-02-21, 16:30 Bron: ED

BOUW

Stijgende kosten zetten bouwprojecten onder hoogspanning

Arend Clahsen 10 mrt 17:16



Tjeerd Adema 15 oktober 2020 - 14:40 uur 15 oktober 2020 - 18:51 uur

Regionale woningmarkt nog verder verhit in coronatijd

De woningmarkt in de regio Eindhoven is verder verhit geraakt. Het is nog moeilijker geworden een huis te vinden en de prijzen schieten de pan uit. Ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Het aantal verkopen steeg fors in het derde kwartaal van dit jaar. In de periode vorig jaar gaat het in Eindhoven en randgemeenten om twintig procent. Ook in vergelijking met het tweede kwartaal 2020 zien. De verkopen gingen bovendien razendsnel. Gemiddeld 5 dagen koop.

Hoge prijzen

Verder liepen de prijzen flink op. Nu kost een woning gemiddeld 380.000 euro. Verder liepen de prijzen flink op. Nu kost een woning gemiddeld 380.000 euro. Verder liepen de prijzen flink op. Nu kost een woning gemiddeld 380.000 euro.

Beperkt aanbod

Het aanbod in Eindhoven en randgemeenten is te beperkt. De woningmarkt kunnen kopers kiezen tussen vijf tot zeven woningen. Licht NVM-makelaar Debbie Mels toe. Ook de Eindhovense antwoort spreekt van een overspannen markt. "Het lijkt erop dat de koeling, maar tot verdere verhoging van de markt heeft geleid."

"Het lijkt erop dat de crisis al heeft geleid tot verdere verhoging van de markt"



▲ Een te koop staande woning in Eindhoven (archiefoto ter illustratie). © DCI media

Woningmarkt compleet op slot, prijzen blijven maar stijgen, aanbod daalt gestaag

EINDHOVEN - Opnieuw zijn de verkoopprijzen van huizen in Nederland in het derde kwartaal van dit jaar fors gestegen. En de regio Eindhoven/Helmond bleef bepaald niet achter.

Rob Burg 07-10-21, 10:00 Laatste update: 07-10-21, 11:10

Waarom sturing in betaalbare woningbouw?

- Grote ambities voor sociaal woningbouwprogramma (grote behoefte ook..)
- Realisatie *betaalbare* woningen
- *Behoud* in betaalbaar segment
- Normen en eisen kwaliteit en ontwerp
- Prijsgrenzen MRE
- Zeer hoge woningmarktprijzen
- Hoge bouwkosten en grondprijzen
- Belangen ontwikkelaars
- Kloof tussen prijsbereik doelgroep en marktprijzen



Realisatie betaalbare woningbouw

Een spel waarbij markt en overheid elkaar moeten vinden.

- Goede afspraken met ontwikkelaar nodig! (anterieure afspraken)
- Duidelijke kaders vooraf
- Goede afstemming belangen en oplossingen
- Nakomen van afspraken



Doelgroepenverordening nieuwbouw

- **Doelgroepenverordening:** wettelijke basis voor doorvoeren gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie en woningbouwprogramma)
 - Prijsgrenzen (betaalbaarheid)
 - Doelgroepbestemming (beschikbaarheid)
 - Instandhoudingstermijn (behoud)
- Koppeling aan bestemmingsplannen (categorieën sociale woningbouw)
- Regelt *bestemming* voor doelgroep van de nieuwe woningen, niet de toewijzing/ volgordecriteria.



BELEID

Woonvisie

Ambities woningbouw en huisvesting doelgroepen

Begrippenkader MRE

prijsklassen per categorie

[Woningbouwprogramma]

gewenste kwal. differentiatie

Uitvoeringsbepalingen gemeente

"Gemeente zet in op het op laten nemen van bepalingen in een koopovereenkomst:"

- zelfbewoningsplicht
- anti-speculatiebeding
- boeteclausule
- kettingbeding

RUIMTELIJKE ORDENING

Individuele bestemmingsplannen

Wijzigingsprocedure

B. Doelgroepenverordening

- Bestemming doelgroep
- Prijsgrenzen (+segmenten)
- Instandhoudingstermijn doelgroep, categorie en betaalbaarheid (prijsgrens)

A. Sociale woningbouw in bestemmingsplan

(% sociale huur, midden-huur en sociale koop)

Anterieure overeenkomst

Wijziging bestemmingsplan

Uitvoering (realisatie en check op naleving)



Inregelen Doelgroepenverordening

thema	wat	Hoe (advies)
1. Definitie sociale woningbouwcategorieën		
2. Doelgroepbeschrijving		
3. Instandhouding		
4. Differentiatie naar prijssegmenten(?)		

Het werken met prijssegmenten

- Voorkomen dat sociale woningen alleen aan bovengrens worden gebouwd.
- Creëren van segmenten die ook voor (lage) middeninkomens betaalbaar zijn.
- Kwaliteitsstaffel stimuleert betere differentiatie in programma.

Bijvoorbeeld

Appartementen tot €355.000 $\geq 80\text{m}^2$

Appartementen tot €255.000 $\geq 70\text{m}^2$

Appartementen tot €215.000 $\geq 55\text{m}^2$

- Houd het realistisch (m^2)
- Zorg voor maatwerkregeling voor 'moeilijke locaties'
- Denk mee met oplossingen voor ontwikkelaar



Verschillen DGV met andere instrumenten

- Huisvestingsverordening:
regelt toewijzing (huur), richt zich op bestaande bouw
- Opkoopbescherming (binnen Huisvestingsverordening):
perkt opkopen door beleggers in via soort zelfbewoningsplicht
- Zelfbewoningsplicht Geldrop-Mierlo:
is een anti-speculatiebeding(!)
- Beleidsregels sociale woningbouw:
zijn niet afdwingbaar.
- Overgang naar nieuwe Omgevingswet:
bestemmingsplannen → omgevingsplan
[werkingskracht / bepalingen DGV gaan gewoon over in omgevingsplan]



Meerwaarde Doelgroepenverordening

- Afdwingbaar (publiekrechtelijk instrument)
- Duidelijk onderhandelkader
- Heldere communicatie vooraf (toekomstige grondprijsvorming)
- Betere garantie naleving afspraken
- Geen vergunningsstelsel nodig
- Bepalingen gelden ook voor opvolgende kopers (gedurende instandhoudingstermijn)



Adviezen Companen

- Werk met een Doelgroepenverordening in Geldrop-Mierlo.
- Zorg voor een prijs- en kwaliteitsstaffel, maar houd grenzen realistisch.
- Stem inkomensgrenzen af op prijsbereik middeninkomens.
- Werk met een hardheidsclausule in de DGV (afwijkmogelijkheid mits goed onderbouwd).
- Laat in de koopovereenkomsten een *kettingbeding opnemen*.
- Gebruik aanvullende instrumenten om koopprijzen te verlagen / betaalbaar te houden (koopconstructies bijvoorbeeld).



Bijlagedia's



Prijsbereik doelgroepen Woonbeleid Geldrop-Mierlo

Huidige woonsituatie	Profielen doelgroep en referentie inkomen		Prijsbereik sociale huur corporatie	Prijsbereik particuliere huur*	Prijsbereik koopsector
Thuiswonende starter/jonge huurder	Single 25 jaar, werkend	€ 20.000	€ 633 (met huurtoeslag)	Tot circa € 650 (met huurtoeslag)	< € 75.000 (hypotheek)
	Single 30 jaar	€ 33.000	Circa € 650	tot circa € 650	< € 162.000 (hypotheek)
		€ 40.756*	€ 763	tot circa € 790	< € 200.000 (hypotheek)
Huurders	Samenwoners, jong stel, tweeverdiener	€ 45.014	€ 763	tot circa € 870	< € 221.000
		€ 56.000	€ 763	tot circa € 1.080	< € 275.000
		€ 65.000	€ 763	tot circa € 1.250	< € 344.000
	Emptynesters, ouder stel	€ 50.000	€ 763	tot circa € 965	Komt weinig voor
	Alleenstaande oudere	€ 40.756	€ 763	tot circa € 790	Komt weinig voor
Woning-eigenaar	Eenverdiener na relatiebreuk	€ 50.000 (vermogen € 25.000)	€ 763	tot circa € 1.000	< € 270.000
	Emptynesters, ouder stel	€ 45.014 (vermogen € 200.000)	€ 763	€ 1.000+ (inzet vermogen)	Meer dan € 221.000
	Oudere alleenstaande (verweduwd, 80 jaar)	€ 40.756 (vermogen € 150.000)	€ 763	€ 1.000+ (inzet vermogen)	Meer dan € 200.000



* op basis van norm: bruto maandinkomen is minimaal 4x kale huur

** wettelijke doelgroepgrens corporatie sociale huur

Bron: rabobank.nl, woonlastenonderzoek Companen 2021.

BELEID

RUIMTELIJKE ORDENING

Woonvisie

Ambities woningbouw en huisvesting doelgroepen

Begrippenkader MRE

prijsklassen per categorie

Individuele bestemmingsplannen

Wijzigingsprocedure

[Woningbouwprogramma]

gewenste kwal. differentiatie

Uitvoeringsbepalingen gemeente

"Gemeente zet in op het op laten nemen van bepalingen in een koopovereenkomst:"

- zelfbewoningsplicht
- anti-speculatiebeding
- boeteclausule
- kettingbeding

B. Doelgroepenverordening

- Bestemming doelgroep
- Prijsgrenzen (+segmenten)
- Instandhoudingstermijn doelgroep, categorie en betaalbaarheid (prijsgrens)

A. Sociale woningbouw in bestemmingsplan

(% sociale huur, midden-huur en sociale koop)

Exploitatieplan

Uitwerking programma t.b.v. grondexploitatie

Escapemogelijkheid als er geen anterieure afspraken (lijken te) worden overeengekomen rond woningbouwprogramma: uitwerken Exploitatieplan door gemeente

Anterieure overeenkomst

Geen ovk?

Wijziging bestemmingsplan

Uitvoering (realisatie en check op naleving)

