gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 september 2022	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	13 september 2022	**Opsteller**	bbie02
B&W d.d.	23 augustus 2022	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Herziening woonbeleid

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het woningbouwprogramma voor de periode 2021-2031 te herzien door in te stemmen met de volgende tabel[1]:

		Aantal (%)	Woningtype
Huur	<€763 (sociaal)	+250 (21%)	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen
	€763 - €1.000 (middenhuur)	+30 (2%)	Vooral appartementen / nultredenwoningen
	Totaal	**+280 (23%)**	
Koop	< €215.000	+195 (16%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters
	€215.000 - €295.000	+150 (12%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen
	€295.000 - €355.000	+180 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen
	> €355.000	+405 (33%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen
	Totaal	**+930 (77%)**	
Totaal		**+1.210 (100%)**	

   De tabel betreft een verdeling op gemeentelijk programmaniveau. Per project kan de verdeling er anders uitzien, afhankelijk van de omgeving en de context waarin het gerealiseerd wordt. Om te borgen dat de som van alle individuele projecten optelt naar dit programma, is monitoring en prioritering van de woningbouwplanning van belang (zie ook 7e punt van het raadsbesluit d.d. 21 december 2021).

2. De Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel te wijzigen, door:
   2.1. De volgende woningbouwcategorieën te definiëren:
      a) Sociale huur (<€763 per maand)
      b) Middenhuur (€763 – €1.000 per maand)
      c) Sociale koop laag (< €215.000 v.o.n.)
      d) Sociale koop midden (€215.000 – €295.000 v.o.n.)
      e) Sociale koop hoog (€295.000 – €355.000 v.o.n.)

   2.2. Voor deze woningcategorieën op basis van inkomensgrenzen de volgende doelgroepen te definiëren:

[1] De dure koopgrens is gekoppeld aan de NHG-kostengrens, die jaarlijks landelijk wordt geïndexeerd. De overige prijsgrenzen zijn gekoppeld aan de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven, die eveneens jaarlijks geïndexeerd wordt.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

a)	Sociale huur	€ 40.765 (voor eenpersoonshuishoudens) € 45.014 (voor meerpersoonshuishoudens)
b)	Middenhuur	< € 67.521
c)	Sociale koop laag	< € 56.268
d)	Sociale koop midden	< € 67.521
e)	Sociale koop hoog	< € 78.775

2.3. Voor deze woningcategorieën de volgende prijs-/kwaliteitsverhouding te hanteren:

a)	Sociale huur	minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte
b)	Middenhuur	minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte
c)	Sociale koop laag	minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte
d)	Sociale koop midden	minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte
e)	Sociale koop hoog	minimaal 70 m² gebruiksoppervlakte

2.4. De instandhoudingstermijn waarbinnen de woning beschikbaar dient te blijven voor de doelgroep, te definiëren op:

a)	Sociale huur	25 jaar
b)	Middenhuur	15 jaar
c)	Sociale koop laag	10 jaar
d)	Sociale koop midden	10 jaar
e)	Sociale koop hoog	10 jaar

3. In te stemmen met de aanpassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw, waarin:
   3.1 Aansluiting is gezocht bij de inkomens- en doelgroep definities uit de aangepaste Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw.
   3.2 Koopconstructies die woningen voor starters betaalbaar maken, en bovendien langdurig betaalbaar aanbod garanderen (zoals Koopgarant) mogelijk is gemaakt.
   3.3 Een aantal extra uitzonderingen zijn bepaald waarin geen financiële afdracht in het Vereveningsfonds hoeft te worden gedaan, te weten: CPO-projecten tot €355.000, Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van landgoederen, en de herbouw van een individuele woning.

4. Voor de volgende onderdelen vooralsnog ***geen*** Huisvestingsverordening op te stellen met inachtneming van beslispunt 5:
   4.1 Met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen
   4.2 Opkoopbescherming
   4.3 Het splitsen van woningen

5. Het college opdracht te geven onderzoek te doen naar de invoering van een Huisvestingsverordening voor het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan lokale inwoners, wanneer deze mogelijkheid in de Huisvestingswet wordt opgenomen en/of de omstandigheden wijzigen.

Inleiding/aanleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad de Kempische Visie op Wonen (2019-2023) vastgesteld. Daarmee geldt deze regionale woonvisie in Eersel ook als het kader voor het lokale woonbeleid. In deze woonvisie zijn diverse speerpunten bepaald, zoals het versnellen van de woningproductie en het vergroten van het aantal betaalbare woningen. In de jaren nadien zijn maatregelen genomen om de ambities waar te maken. Echter, in dezelfde periode is het aantal woningzoekenden fors toegenomen (aangewakkerde vraag als gevolg van de lage rentestand, meer vestigers vanuit steden, meer buitenlandse migratie), terwijl het beschikbare aanbod niet of slechts beperkt is meegegroeid. Het gevolg is dat de prijzen in de koopsector fors zijn gestegen. Dit maakt dat de

gemeente dringend op zoek is naar meer sturingsmogelijkheden om goedkope koopwoningen te bouwen en deze ook voor het goedkope segment te behouden.

Naar aanleiding van een kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktanalyse van Companen, en een aanvullende analyse van Urban Reality naar sturingsmogelijkheden en (nog te ontwikkelen) beleid, heeft de gemeenteraad op 21 december 2021 onder andere besloten om:

1. In te stemmen met een woningbouwopgave van 1.210 woningen voor de periode (2022 t/m 2031). Dit ligt hoger dan de huidige provinciale prognose.
2. In te stemmen met de verdeling in prijsklassen in nieuwe woningbouwplannen die opgestart worden na 1 januari 2022.
3. Het college opdracht te geven tot het actualiseren van de nota Impuls sociale woningbouw waarbij de nieuwe percentages, prijsgrenzen en prijsdrukkende constructies (zoals koopgarant) mogelijk worden gemaakt.
4. Het college opdracht te geven tot het aanpassen en uitbreiden van de onderliggende Doelgroepenverordening.
5. Het college opdracht te geven tot het opstellen van een Huisvestingsverordening voor het splitsen van woningen.
6. Het college opdracht te geven om de raad tweemaal per jaar te informeren over de planning en prioritering van de woningbouwopgave.

Sinds het raadsbesluit van afgelopen december zijn er een aantal belangrijke kaders veranderd. Voor het eerst in jaren is er weer een Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vanuit het Rijk neemt hiermee de sturing op de woningmarkt toe. Minister Hugo de Jonge heeft in maart de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. Deze plannen moeten zorgen voor meer regie, meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In het kader van dit programma zijn er reeds een aantal regels gewijzigd en voor de komende maanden zitten er meerdere wetswijzigingen in de pijplijn. Dit zet (een deel van) de geschetste opgaven en voornemens van de raad in een ander perspectief.

Naast de bovenstaande punten zijn en worden andere onderdelen van het woonbeleid uitgewerkt: Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen zijn reeds door het college vastgesteld, beleidsregels voor woningsplitsing worden momenteel uitgewerkt.

Ten aanzien van het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma, de 1210 woningen, wordt opgemerkt dat de provincie in haar prognose nog altijd uitgaat van ca. 500 nieuwe woningen voor de gemeente Eersel in de komende 10 jaar. Medio 2023 worden nieuwe cijfers van de provincie verwacht.

Wettelijk en/of beleidskader

- Kempische visie op Wonen
- Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel
- Nota Impuls Sociale Woningbouw
- Nationale Bouw- en Woonagenda

Argumenten

1. <u>Herzien woningbouwprogramma 2021-2031</u>

1.1 Door stijging bouwkosten en marktprijzen zijn onrealistische product-markt combinaties ontstaan

Het afgelopen jaar zijn de bouwkosten in heel Nederland enorm gestegen. Gemiddeld lagen de bouwkosten in maart 2022 10,2% hoger dan een jaar eerder, terwijl de kosten van bouwmaterialen in dezelfde periode gemiddeld met 17,3% stegen (bron: CBS). Tegelijkertijd namen op de

koopmarkt de gemiddelde verkoopprijzen in een jaar tijd toe met ruim 20%. De combinatie van deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat het steeds lastiger is geworden om betaalbare woningen te bouwen.
Het huidige woningbouwprogramma bevat naast een verdeling over de diverse prijsgrenzen ook een vertaling naar gewenste woningtypen. Door de gestegen bouwkosten en marktprijzen bevat het woningbouwprogramma combinaties die in de huidige markt niet realistisch meer zijn. Voor een verkoopprijs tot € 295.00 is het bijvoorbeeld niet meer mogelijk om een 'standaard' rijwoning – laat staan een 2-onder-1 kapwoning – te bouwen en op de markt te brengen. Door in ons beleid te sturen op de prijsgrenzen uit de huidige tabel, zouden we als gemeente enorm strenge en haast onmogelijke en onuitvoerbare woningbouwopgaven van onszelf, en van andere partijen vragen. Hierdoor kunnen gewenste ontwikkelingen geen doorgang vinden.

1.2 Huidig woningbouwprogramma heeft ongewenste ruimtelijke consequenties voor nieuwe projecten
Het sturen op de verdeling conform het huidige woningbouwprogramma heeft ruimtelijke gezien een aantal consequenties. Het huidige bouwprogramma bestaat voor 89% uit 'betaalbare' woningbouw: huurwoningen, of koopwoningen tot € 355.000. In de huidige markt kunnen er binnen deze segmenten enkel appartementen en (kleine) rij- en hoekwoningen worden gebouwd. Er resteert vervolgens zeer weinig ruimte om ook ruimere woningtypen te ontwikkelen. Een dergelijk bouwprogramma heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van onze nieuw te bouwen wijken. Het ontwikkelen van kleine rijwoningen en appartementen betekent bouwen in relatief hoge dichtheden. Gelet op bijvoorbeeld parkeernormen zorgt dit vervolgens voor een openbare ruimte die grotendeels gebruikt zal moeten worden voor parkeren *(zie ook bijlage 2, Presentatie Raadsinformatiebijeenkomst 19 juli 2022, pagina 16 en 17)*. Het resultaat is een buurt/wijk met een haast stads-woonmilieu waarin de openbare ruimte vooral uit parkeerplaatsen bestaat en nauwelijks groen te vinden is. Dit is niet de kwaliteit die we in onze nieuwe wijken voor ogen hebben. Bovendien sluit dit niet aan bij het uitgangspunt uit het coalitieakkoord om bij nieuwbouw rekening te houden met 'de juiste mix aan woningen'.

1.3 Woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan bij woningvraag doorstromers
Een groot deel van de vraag naar woningen in onze gemeente komt van doorstromers: ouderen of gezinnen die al een koopwoning bezitten en op zoek zijn naar een groter of juist kleiner huis. Het woonbudget van doorstromers is grotendeels afhankelijk van de (over)waarde van hun huidige woning. Door de gestegen woningprijzen is het vermogen en daarmee het budget van veel doorstromers toegenomen. Hoewel natuurlijk niet alle doorstromers een woning van meer dan €355.000 kunnen betalen, is deze groep het afgelopen jaren wel gegroeid. Een gezin die vanuit een rijwoning naar een ruimere 2-onder-1 kapwoning wil verhuizen, of een ouder stel dat hun ruime gezinswoning wil verruilen voor een seniorenwoning, zullen in de huidige markt in Eersel al snel in het segment van meer dan € 355.000 terecht komen. Een deel van de doorstromers heeft een sterke voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Het huidige bouwprogramma houdt hier onvoldoende rekening mee.

1.4 Woningbouwprogramma bevat te groot aandeel 'betaalbare' woningen
Afgelopen maart verscheen de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin wordt onder andere in gegaan op de noodzaak om in de komende jaren landelijk voldoende betaalbare woningen te realiseren. In een brief aan alle gemeenten heeft minister De Jonge het belang hiervan nogmaals onderstreept, en vroeg hij alle gemeenten om er bij nieuwbouw naar te streven dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen bestaat uit betaalbare huur en koopwoningen.
De businesscase van sociale/betaalbare woningbouw kent doorgans een onrendabele top. Door in een plan ook wat duurdere woningen te ontwikkelen kan een gebiedsontwikkeling toch kostendekkend zijn en rendement opleveren. Een bouwprogramma met een te hoge eis voor het aantal betaalbare woningen kan leiden tot verliesgevende grondexploitaties. Zoals vermeld bevat het huidige woningbouwprogramma voor 89% betaalbare woningen. Wanneer we ons woonbeleid

hier volledig op inrichten, bestaat het risico dat dit een negatief effect zal hebben op de haalbaarheid van nieuwbouwplannen.

1.5 Voorstel nieuwe tabel: een uitvoerbaar alternatief

We stellen voor om het huidige bouwprogramma bij te stellen. De behoefte aan nieuwe (sociale) huurwoningen kwam al in het behoefteonderzoek van Companen duidelijk naar voren. Voor de verdeling huur – koop sluiten we in de nieuwe tabel exact aan bij de vraag die Woningstichting de Zaligheden (WSZ) in de markt ziet. Op die manier zorgen we ervoor dat we voldoende bouwen voor de lokale vraag uit de gemeente, terwijl we niet teveel sociale huurwoningen bouwen zodat er op langere termijn mogelijk leegstand kan ontstaan. Binnen de koopsector achten we een herverdeling van het programma wenselijk, zodat het woningbouwprogramma:

1. niet meer leidt tot onrealistische en niet realiseerbare product-markt combinaties;
2. zorgt voor een minder eenzijdig bouwprogramma in onze nieuwbouwwijken;
3. in de praktijk uitvoerbaar is voor ontwikkelende partijen, en;
4. zo goed mogelijk aansluit bij de marktvraag van zowel starters als doorstromers.

Het nieuwe bouwprogramma sluit aan bij richtlijnen vanuit het Rijk zoals opgenomen in de nationale Bouw- en Woonagenda om bij nieuwbouw twee derde van het programma betaalbaar (sociale huur, middenhuur tot €1.000 of koop tot de NHG-grens) te realiseren. Het bijgestelde programma vormt hiermee een uitvoerbaar alternatief om in de komende jaren op de ontwikkeling van betaalbare woningbouw in onze gemeente te kunnen sturen.

2. Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw (Doelgroepenverordening)

2.1 Meer mogelijkheden om handvaten te benutten voor andere beleidskaders

De gemeente Eersel beschikt sinds 2019 over een Doelgroepenverordening. Sinds 2021 neemt de gemeente Eersel deel aan het experiment *bestemmingscategorie sociale koop*, in het kader van de Crisis- en herstelwet. Door dit experiment is het mogelijk om de grens voor sociale koop (€ 200.000 - Bro) te verhogen tot maximaal de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). Onder deze grens is de gemeente vrij om zelf prijsgrenzen te bepalen. Dit biedt de gemeente Eersel de mogelijkheid om in haar Doelgroepenverordening ook andere prijscategorieën te onderscheiden. Het is hierdoor mogelijk om bij nieuwe bestemmingsplannen ook eisen te stellen met betrekking tot andere woningcategorieën. De huidige Doelgroepenverordening is opgesteld voordat de gemeente deelnam aan dit experiment en laat deze mogelijkheid nu nog onbenut.

Daarnaast bleek uit het rapport *Woningbouwopgave gemeente Eersel* van Urban Reality dat de gemeente Eersel in de huidige Doelgroepenverordening ook andere mogelijkheden onbenut laat om handvaten te bieden voor andere beleidskaders, zoals het sturen op woninggrootte of een gewenste prijs-/kwaliteitsverhouding.

2.2 Betere sturing op kwalitatieve woningbouwopgave mogelijk

De huidige Doelgroepenverordening bevat alleen de categorieën sociale huur en sociale koop tot € 200.000. Het woningbouwprogramma bevat daarnaast nog andere categorieën, zoals koop € 200.000 - € 295.000, € 295.000 - € 355.000 en meer dan € 355.000. Wanneer de Doelgroepenverordening niet wordt aangepast blijft de reikwijdte ervan beperkt tot twee categorieën. Door een categorie middenhuur, en sociale koop € 200.000 - € 355.000 toe te voegen kan sterker worden gestuurd op de realisatie van de andere segmenten. Dit is wenselijk aangezien deze segmenten in de huidige plannen nog onvoldoende tot stand komen.

2.3 Doelgroepen die op de woningmarkt lastig een woning kunnen kopen worden geholpen

Zoals benoemd bevat de huidige verordening binnen de koopsector slechts één categorie: sociale koop tot € 200.000. Hiervoor zijn huishoudens met een verzamelinkomen tot ca. € 55.000 in de verordening als doelgroep benoemd. In de huidige markt hebben ook huishoudens met een iets hoger inkomen het echter lastig. Met een inkomen van bijvoorbeeld € 70.000 kun je op dit moment maximaal een hypotheek krijgen van afgerond € 355.000. Tot deze grens worden er in de gemeente maar weinig bestaande woningen te koop aangeboden. Om ook voor huishoudens met

een inkomen van ca. € 55.000 - € 70.000 juridisch afdwingbaar te kunnen sturen op de realisatie van betaalbare woningen dient de Doelgroepenverordening te worden aangepast.

2.4 Kleiner bouwen waarborgt langdurig betaalbare woningen
De grootte van woningen speelt een belangrijke rol in de betaalbaarheid van het woningaanbod. Grote woningen zijn logischerwijs duurder dan kleinere woningen. De gemiddelde koopwoning is in Eersel relatief groot. Woningen in Eersel zijn hierdoor ten opzichte van het landelijk en regionale gemiddelde relatief duur. Voor de meeste starters zijn bestaande woningen in de gemeente op dit moment onbetaalbaar. Wanneer we bij nieuwbouw uitgaan van marktconforme prijzen, leidt kleiner bouwen tot betaalbaardere producten. Maar in een situatie waarin zowel de marktprijzen als de bouwkosten hard stijgen, zullen ontwikkelaars voor een marktprijs die voor starters betaalbaar is (bijvoorbeeld € 200.000) steeds kleinere woningen gaan bouwen.
Door in ons nieuwbouwprogramma te sturen op een minimale woninggrootte en een gewenste prijs/kwaliteitverhouding, garanderen we dat een deel van onze nieuwbouwwoningen betaalbaar is voor starters en middeninkomens. Tegelijkertijd voorkomen we dat er straks veel te kleine woningen worden gebouwd waar op termijn geen vraag meer naar is. Door in de Doelgroepenverordening vervolgens een instandhoudingstermijn op te nemen garanderen we bovendien dat deze woningen ook langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep; starters en andere huishoudens met een middeninkomen.

Zie *bijlage 1* voor de Doelgroepenverordening inclusief een nadere artikelsgewijze toelichting.

3. Nota Impuls Sociale Woningbouw

3.1 Huidige Nota verwijst naar het oude woningbouwprogramma
In de Nota Impuls Sociale Woningbouw is vastgelegd hoe wij in de gemeente Eersel de sociale woningbouwopgave realiseren. De nota legt de spelregels vast voor de wijze waarop we omgaan met nieuwe woningbouwinitiatieven. De huidige Nota verwijst naar de prijsgrenzen en verhoudingen van het huidige woningbouwprogramma uit 2021. Wanneer we besluiten om het woningbouwprogramma bij te stellen, zal ook de Nota aangepast moeten worden.

3.2 Prijsdrukkende constructies helpen starters aan een koopwoning
In de huidige markt is het kopen en bouwen van betaalbare koopwoningen een uitdaging geworden. Als het kopen of bouwen van betaalbare woningen net niet haalbaar blijkt, kunnen prijsdrukkende koopconstructies voor starters uitkomst bieden. Wanneer een starter een woning met een koopconstructie koopt, betaalt hij een lagere prijs dan de marktwaarde. Hierdoor is de financieringslast lager en is een eigen woning eerder bereikbaar. Het mogelijk maken van prijsdrukkende koopconstructies in de Nota Impuls Sociale Woningbouw kan hierdoor helpen om de doelstellingen met betrekking tot sociale woningbouw makkelijker te behalen.

3.3 Uitzonderingen op afdracht in Vereveningsfonds: niet dubbel belasten
Niet in alle situaties is het redelijk om van een initiatiefnemer een financiële afdracht in het Vereveningsfonds te vragen. Soms is het toevoegen van een sociaal woningbouwprogramma ruimtelijk gezien niet mogelijk of ongewenst. Of soms vragen we als gemeente een initiatiefnemer al op andere thema's een extra investering te doen. We stellen voor een aantal extra uitzonderingen in de Nota Impuls Sociale Woningbouw op te nemen:

- *Plannen in het buitengebied (Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van Landgoederen)*: Bij dergelijke ontwikkelingen staat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal. Hiervoor worden forse investeringen gevraagd. Het toevoegen van sociale woningbouw - vaak ook door de provincie – wordt in het buitengebied als ruimtelijk onwenselijk gezien.
- *'Betaalbare' CPO-projecten (<€ 355.000)*: Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Dit maakt het lastig om sociale woningbouw in het project op te nemen. Daarnaast wordt CPO door starters vaak gezien als 'betaalbaarder' alternatief voor reguliere nieuwbouw. Een afdracht in het

fonds zou de kosten voor CPO laten toenemen, terwijl we betaalbare CPO-ontwikkelingen juist willen stimuleren.

- *Herbouw van individuele woningen* en *het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen:* Het gaat hierbij om kleinschalige ontwikkelingen, veelal herbouw of transitie van een bestaande (vrijstaande) woning. Het is niet realistisch om hier een vergoeding te vragen voor sociale woningbouw, aangezien het ruimtelijk niet mogelijk is om hier een sociaal programma te ontwikkelen.

4. Huisvestingsverordening voorrang sociale huur, Opkoopbescherming, voorrang bij nieuwbouw koopwoningen en woningsplitsing

4.1 Voorrang bij toewijzen sociale huurwoningen aan lokale inwoners

4.1.1 Op dit moment wordt al aanzienlijk deel van het aanbod toegewezen aan eigen inwoners

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen. Voor de instelling van een Huisvestingsverordening is het noodzakelijk dat sprake is van schaarste. Daarnaast moet kunnen worden aangetoond dat de verordening bijdraagt aan het oplossen van de negatieve gevolgen van deze schaarste. Met een Huisvestingsverordening kan bij de woningtoewijzing voorrang gegeven worden aan lokale inwoners. Op dit moment geldt dat maximaal 25% van het woningaanbod met voorrang mag worden toegewezen aan inwoners van de gemeente. Met nieuwe wetgeving wordt dit mogelijk verhoogd naar 50%.
Veruit de meeste mensen willen bij een verhuizing in de eigen gemeente blijven wonen. Volgens WSZ wordt op dit moment ongeveer 60% tot 75% van de sociale huurwoningen in de gemeente Eersel toegewezen aan mensen uit de eigen gemeente. Het invoeren van een Huisvestingsverordening waarbij 25% (straks mogelijk 50%) van de woningen met voorrang aan woningzoekenden uit de eigen gemeente kan worden toegewezen, zal hierdoor beperkt effect hebben. Ook zonder voorrangsregeling worden deze percentages nu al behaald.

4.1.2 Definitie van 'lokale inwoner' niet altijd dekkend

Een veel voorkomend probleem met voorrangsregelingen waarbij mensen 'gelabeld' worden in een bepaalde categorie, is dat niet altijd gemeten wordt wat men in feite zou willen weten. In dit geval wordt gekeken naar de herkomst van nieuwe huurders. Dit zegt echter niet altijd zoveel. Er zijn veel woningzoekenden van buiten de gemeente Eersel die op woningen in de gemeente reageren en hier willen wonen. Volgens de statistieken zijn dit personen van buiten de gemeente (en wordt dit in het kader van de verordening gezien als mensen die lokale woningzoekenden verdringen). Bij verhuringen blijkt vaak dat dit mensen zijn die in het verleden hier hebben gewoond, elders zijn gaan wonen (soms vrijwillig, soms omdat ze hier geen woning konden krijgen) en nu weer terug willen. Dit roept de vraag op wat 'lokale inwoners' zijn. Iemand die hier is opgegroeid en tijdelijk elders is gaan wonen en weer terug wil, kan zich 'Eerselnaar' voelen, maar is dat volgens de statistieken niet.

4.1.3 Afscherming eigen deel van de woningmarkt past niet bij de intensieve samenwerking met de omliggende gemeenten

Het afschermen van het eigen deel van de woningmarkt staat haaks op het gegeven dat de woningmarkt een regionale markt is. Binnen de gehele regio Eindhoven vindt er veel uitwisseling plaats tussen gemeenten. Ook in de gemeente Eersel zijn er dorpen waar inwoners sterker gericht zijn op dorpen in andere gemeenten, dan op dorpen in de eigen gemeente. Zo is een inwoners van Wintelre of Knegsel er meer bij gebaat dat hij ook in de gemeenten Veldhoven of Eindhoven terecht kan, dan in andere dorpen van de gemeente Eersel. De afgelopen jaren is er binnen de bredere woningmarktregio veel samenwerking gezocht. Neem bijvoorbeeld de samenwerking tussen de Kempen-gemeenten of het aansluiten van WSZ bij Wooniezie. Het afschermen van een deel van de woningvoorraad voor eigen inwoners heeft negatieve effecten op andere

woningzoekenden uit de regio. Dit roept de vraag op in hoeverre dit past bij de samenwerking met de regio die zoal de gemeente als WSZ de afgelopen jaren juist hebben opgebouwd.

4.1.4 Handhaving, controle en extra kosten
De wijze waarop vrijkomende sociale huurwoningen worden verdeeld, wordt bepaald in samenspel tussen corporatie(s) en gemeente. De woonruimteverdeling is in principe een zaak van de corporaties, zeker waar het de uitvoering betreft. Een gemeente kan middels een Huisvestingsverordening toewijzingsregels vastleggen. Maar dit levert de gemeente dan wel extra administratieve druk op, terwijl corporaties goed zelf toewijzingsbeleid kunnen maken. Nu wordt de toewijzing van woningen zonder gemeentelijke bemoeienis geregeld door WSZ. Het eventueel werken met een Huisvestingsverordening betekent ook dat er extra gemonitord en mogelijk gehandhaafd moet worden, wat extra kosten en personele inzet tot gevolg zal hebben.

4.1.5 Monitoring
Hoewel er gelet op de cijfers – 60% tot 75% toewijzing aan inwoners uit de gemeente – nu niet veel aanleiding lijkt om als gemeente met de woningtoewijzing te interveniëren, kan dit in de toekomst uiteraard veranderen. Het in samenspraak met WSZ monitoren van de woningtoewijzing is daarom belangrijk een aandachtspunt.

4.2 *Opkoopbescherming*
4.2.1 Opkopen van woningen door particuliere investeerders speelt in Eersel slechts beperkt
Om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een Opkoopbescherming in te voeren. Een Opkoopbescherming zorgt ervoor dat huizen door investeerders niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.
Op basis van cijfers van het Kadaster is in beeld gebracht in hoeverre het opkopen van woningen in de gemeente Eersel speelt *(zie bijlage 2, Presentatie Raadsinformatiebijeenkomst 19 juli 2022, pagina 21).* In 2021 werden er in onze gemeente slechts 8 woningen door een investeerder aangekocht. Dit komt neer op 4% van alle verkochte woningen in dat jaar. Het grootste deel van de verkochte woningen ging naar doorstromers (63%) en koopstarters (28%). Particuliere- of bedrijfsmatige investeerders woningen opkopen maken hier dus slechts een klein deel uit van de totale markt. Ter vergelijking: in andere gemeenten waar veel investeerders actief zijn vormen zij in gewilde gebieden dikwijls 15% tot 30% van de markt.

4.2.2 Verhogen van overdrachtsbelasting heeft al dempende werking gehad
Om starters een betere kans te geven op de woningmarkt is in 2021 de overdrachtsbelasting landelijk aangepast. Starters hoeven in bepaalde gevallen geen overdrachtsbelasting meer te betalen, terwijl deze voor beleggers en investeerders juist is verhoogd. Per 1 januari 2021 is de overdrachtsbelasting voor investeerders verhoogd van 6% naar 8%. Vanaf 2023 wordt dit tarief verder verhoogd naar 9%. Landelijk heeft dit een dempende werking gehad op het aantal door investeerders aangekochte woningen. Ook in Eersel is dit te zien *(zie bijlage 2, Presentatie Raadsinformatiebijeenkomst 19 juli 2022, pagina 21)*. Waar in 2019 nog 8% en in 2020 9% van de verkochte woningen aan een investeerder werd verkocht, lag dit in 2021 nog maar op 4%. De verwachting is dat door de verdere verhoging van de overdrachtsbelasting deze trend zich door zal zetten.

4.2.3 *Opgekochte woningen voorzien ook in een behoefte*
Woningen die door investeerders worden opgekochte komen vaak in het vrije huursegment terecht. De vrije huursector heeft een belangrijke functie op de woningmarkt. De omloopsnelheid ligt hier doorgaans wat hoger dan in de koop- of sociale huursector waardoor deze woningen relatief snel beschikbaar zijn. Mensen die met spoed op zoek zijn naar een andere woonruimte komen vaak in dit segment terecht. Het betreft een brede groep variërend van mensen die hun baan zijn verloren tot mensen die door een scheiding of relatiebreuk een (tijdelijk) onderkomen zoeken. Bovendien vormt dit segment vaak een tussenstap voor mensen die nog niet kunnen

kopen en teveel verdienen voor een sociale huurwoning. De vrije huursector is in de gemeente Eersel relatief klein *(zie bijlage 2, pagina 13).* Woningen die worden opgekocht en verhuurd in de vrije huursector voorzien daarmee ook in een zekere woonbehoefte binnen de gemeente.

4.2.4 Monitoring
Het aantal woningen dat binnen de gemeente Eersel op dit moment aan investeerders wordt verkocht is beperkt. Dat wil uiteraard niet zeggen dat dit in de toekomst zo blijft. Als het aantal verkopen aan investeerders toeneemt, kan er aanleiding zijn om op een later moment een Opkoopbescherming in te voeren.
We monitoren daarom via het Kadaster hoe het aantal/aandeel verkopen aan investeerders zich ontwikkelt. Als investeerders in de gemeente meer dan 14% van het koopaanbod opkopen (dit was het landelijk gemiddelde van vóór het verhogen van de overdrachtsbelasting) gaan we toch over op het opstellen van een Opkoopbescherming.

4.3 Splitsen van woningen
4.3.1 Huisvestingsverordening kan splitsen van woningen alleen vergunningsplichtig maken
Wanneer er sprake is van schaarste aan bepaalde woningsegmenten kan een gemeente via een Huisvestingsverordening wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig stellen. Dit wordt vooral toegepast wanneer bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimten, of het splitsen van woonruimten leidt tot schaarste aan een ander type woonruimte. Een voorbeeld is het vergunningplicht maken van het verkameren van goedkope koopwoningen naar studenteneenheden. In de praktijk werkt een huisvestingverordening voor het splitsen van woningen beperkend: splitsing is niet toegestaan tenzij een vergunning wordt aangevraagd waarbij voldaan dient te worden aan specifieke criteria (zoals woningsegmenten, locaties, etc.) Het bevorderen van woningsplitsing bij inwoners kan niet in een Huisvestingsverordening worden opgenomen. Hiervoor dienen losse beleidsregels te worden opgesteld. Deze losse beleidsregels zijn door het college in voorbereiding.

4.3.2 Beleidsregels voor woningsplitsing
De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor een groot deel uit ruime en daardoor dure koopwoningen. Tegelijkertijd is er een tekort aan kleine en betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. Het coalitieakkoord benoemt ook dat woningsplitsing, tiny-houses, seniorenwoningen en andere woonvormen bij kunnen dragen aan een oplossing voor de grote nood aan woningen, en op die manier mensen een kans geven om zelfstandig te wonen. Om woningsplitsing te stimuleren en de mogelijkheden ervan bij inwoners onder de aandacht te brengen, worden door het college beleidsregels voor woningsplitsing uitgewerkt.

5. Huisvestingsverordening voorrang nieuwbouw koopwoningen

5.1 Groot deel van bestaande koopwoningen gaat naar vestigers van buiten de gemeente
Tot op heden mochten gemeenten geen inmenging hebben in de toewijzing van (nieuwbouw)koopwoningen en kopers van buiten de gemeente niet uitsluiten. Naar verwachting wordt in de loop van dit jaar een wetswijziging doorgevoerd waarmee het mogelijk wordt om maximaal 30% van de nieuwbouw koopwoningen tot € 355.000 te bestemmen voor lokale inwoners.
Eersel is een aantrekkelijke gemeente voor mensen uit o.a. Eindhoven en Veldhoven. Hierdoor gaat een groot deel van het beschikbare aanbod aan bestaande koopwoningen naar vestigers van buiten de gemeente. Door overwaarde bij verkoop van hun woning hebben vestigers vaak fors meer te bieden dan lokale starters, waardoor starters die in de gemeente willen blijven wonen lastig een bestaande koopwoning vinden. Bij nieuwbouwwoningen liggen de verhoudingen anders. Kijkend naar de toewijzing van nieuwbouwwoningen de laatste jaren gaat minimaal 60% (en vaak meer) van de woningen al naar kopers die reeds binnen de gemeente Eersel wonen.
Wanneer een deel van de nieuwbouw bestemd wordt voor lokale inwoners kan dit de slaagkansen van starters uit de gemeente verbeteren. Door deze voorrangsregeling zou er (nog meer)

zekerheid zijn dat minimaal 30% lokaal wordt toegewezen en er in de praktijk een hoger percentage te behalen is (doordat de eerste 30% al gericht mag worden toegewezen). Er wordt daarmee gegarandeerd dat bij ieder nieuwbouwproject in ieder geval minimaal 30% van de woningen naar lokale staters gaat.

5.2 Andere instrumenten garanderen geen toewijzing van goedkope koopwoningen
Door de inzet van diverse instrumenten – zoals een Doelgroepenverordening in combinatie met bestemmingsplannen – kunnen gemeenten invulling geven aan hun bouwprogramma. Zo kan worden gestuurd op het toevoegen van voldoende betaalbare woningen. Er zijn op dit moment echter geen instrumenten beschikbaar die het mogelijk maken om deze nieuwe woningen vervolgens toe te wijzen. Hierdoor gaat een deel van de woningen de gerealiseerd zijn voor een 'lokale behoefte' naar mensen van buiten de gemeente. Met de nieuwe mogelijkheid om een deel van de nieuwe koopwoningen toe te wijzen maken starters en doorstromers straks meer kans om in hun eigen gemeente of dorp te blijven wonen.

Alternatieven

Preventief invoeren Opkoopbescherming
Het preventief opstellen van een Opkoopbescherming om te voorkomen dat het aantal verkopen aan investeerders in de komende jaren verder oploopt.

Huisvestingsverordening voor toewijzing sociale huurwoningen als vangnet
Het invoeren van een Huisvestingsverordening voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan lokale inwoners, om te voorkomen dat het aandeel toewijzingen aan eigen inwoners afneemt tot <30% (straks mogelijk <50%).

Risico's

Verandering marktomstandigheden
Bovenstaande keuzes zijn gebaseerd op huidige marktomstandigheden. Als deze omstandigheden veranderen - bijvoorbeeld doordat de (hypotheek)rente blijft stijgen, de inflatie verder toeneemt, of landelijke kaders wijzigen, etc. – kan dit effect hebben op de uitwerking of de effecten van het beleid. Het is van belang om de situatie op de woningmarkt goed te blijven monitoren en wanneer nodig in te grijpen door beleidsuitgangspunten vroegtijdig te herzien.

Vooral ontwikkeling aan bovenkant prijssegmenten
Met behulp van een Doelgroepenverordening kunnen eisen worden gesteld over het aandeel woningen dat in ieder plan binnen een bepaalde prijscategorie dient te vallen. Gelet op de huidige marktomstandigheden (hoge vraagprijzen, stijgende bouwkosten) is de kans groot dat er alleen maar aan de bovenkant van de bandbreedte wordt gebouwd.

Prijsstelling en kwaliteit
Door de enorme prijsstijging van de laatste jaren zijn koopwoningen in alle categorieën veel duurder geworden. Uitgaande van een vrije marktwerking (verkoopprijs gelijk aan marktwaarde) leidt dit tot steeds kleinere woningen op kleinere kavels. De vraag is of daarmee het product altijd voldoet aan de (toekomstige) woningvraag.

Ruimtelijke kwaliteit en uitgeefbaarheid
Het voorgestelde woningbouwprogramma sluit aan bij de huidige vraag op de woningmarkt naar betaalbare woningen. Dit heeft tot gevolg dat er veel appartementen en (kleine) rijwoningen gerealiseerd worden. Dit heeft gevolgen voor de kwaliteit van de woonomgeving. Er dient veel parkeren in het openbaar gebied te worden opgelost en dit leidt tot lagere uitgeefbaarheid in plannen. Dit geldt extra bij inbreidingsplannen, waar de ruimte vaak beperkt is.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Financieel

Het voorstel heeft niet direct financiële gevolgen.

Communicatie/Participatie

Uw besluit en de daaruit volgende beleidswijzigingen zullen op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden. We brengen onze belangrijkste stakeholders op hoogte van de beleidswijzigingen.

Planning

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: Doelgroepenverordening, inclusief toelichting (corsanummer 22.16385).
Bijlage 2: Presentatie Raadsinformatiebijeenkomst 19 juli 2022 (corsanummer 22.16384).
Bijlage 3: Nota Impuls Sociale Woningbouw (corsanummer 22.16386)
Bijlage 4: Woningmarktanalyse gemeente Eersel, Companen (2021) (corsanummer 21.25387).
Bijlage 5: Woningbouwopgave gemeente Eersel, Urban Reality (2021) (corsanummer 21.25385).

Eersel, 23 augustus 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.026

Onderwerp: Herziening woonbeleid

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 september 2022;

b e s l u i t :

1. Het woningbouwprogramma voor de periode 2021-2031 te herzien door in te stemmen met de volgende tabel[2]:

		Aantal (%)	**Woningtype**
Huur	<€763 (sociaal)	+250 (21%)	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen
	€763 - €1.000 (middenhuur)	+30 (2%)	Vooral appartementen / nultredenwoningen
	Totaal	**+280 (23%)**	
Koop	< €215.000	+195 (16%)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters
	€215.000 - €295.000	+150 (12%)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen
	€295.000 - €355.000	+180 (15%)	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen
	> €355.000	+405 (33%)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen
	Totaal	**+930 (77%)**	
Totaal		**+1.210 (100%)**	

2. De Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel te wijzigen, door:
   2.1. De volgende woningbouwcategorieën te definiëren:
      a) Sociale huur (<€763 per maand)
      b) Middenhuur (€763 – €1.000 per maand)
      c) Sociale koop laag (< €215.000 v.o.n.)
      d) Sociale koop midden (€215.000 – €295.000 v.o.n.)
      e) Sociale koop hoog (€295.000 – €355.000 v.o.n.)

   2.2. Voor deze woningcategorieën op basis van inkomensgrenzen de volgende doelgroepen te definiëren:
      a) Sociale huur € 40.765 (voor eenpersoonshuishoudens)
         € 45.014 (voor meerpersoonshuishoudens)
      b) Middenhuur < € 67.521

[2] De dure koopgrens is gekoppeld aan de NHG-kostengrens, die jaarlijks landelijk wordt geïndexeerd. De overige prijsgrenzen zijn gekoppeld aan de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven, die eveneens jaarlijks geïndexeerd wordt.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

c) Sociale koop laag < € 56.268
d) Sociale koop midden < € 67.521
e) Sociale koop hoog < € 78.775

2.3. Voor deze woningcategorieën de volgende prijs-/kwaliteitsverhouding te hanteren:
a) Sociale huur minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte
b) Middenhuur minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte
c) Sociale koop laag minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte
d) Sociale koop midden minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte
e) Sociale koop hoog minimaal 70 m² gebruiksoppervlakte

2.4. De instandhoudingstermijn waarbinnen de woning beschikbaar dient te blijven voor de doelgroep, te definiëren op:
a) Sociale huur 25 jaar
b) Middenhuur 15 jaar
c) Sociale koop laag 10 jaar
d) Sociale koop midden 10 jaar
e) Sociale koop hoog 10 jaar

3. In te stemmen met de aanpassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw, waarin:
3.1 Aansluiting is gezocht bij de inkomens- en doelgroep definities uit de aangepaste Verordening Doelroepen Sociale Woningbouw.
3.2 Koopconstructies die woningen voor starters betaalbaar maken, en bovendien langdurig betaalbaar aanbod garanderen (zoals Koopgarant) mogelijk is gemaakt.
3.3 Een aantal extra uitzonderingen zijn bepaald waarin geen financiële afdracht in het Vereveningsfonds hoeft te worden gedaan, te weten: CPO-projecten tot €355.000, Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van landgoederen, en de herbouw van een individuele woning.

4. Voor de volgende onderdelen vooralsnog ***geen*** Huisvestingsverordening op te stellen met inachtneming van beslispunt 5:
4.1 Met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen
4.2 Opkoopbescherming
4.3 Het splitsen van woningen

5. Het college opdracht te geven onderzoek te doen naar de invoering van een Huisvestingsverordening voor het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan lokale inwoners, wanneer deze mogelijkheid in de Huisvestingswet wordt opgenomen en/of de omstandigheden wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 september 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters