Notitie afwegingen ‘Doelgroepenverordening’

Om te komen tot een verordening zijn op een aantal onderwerpen keuzes gemaakt. In deze notitie gaan we daar dieper op in. De onderwerpen die we in deze notitie behandelen zijn:

- Bepalen grens betaalbare koopwoningen
- Toestaan wel of niet toegelaten instellingen
- Instandhoudingstermijnen
- Toepassen woonstandaard

Bepalen grens betaalbare koopwoningen
In veel gemeenten is het voor ontwikkelaars moeilijk om een kwalitatief goede sociale koopwoning op te leveren voor een bedrag onder de wettelijke limiet van €200.000. Begin 2021 is daartoe besloten om de maximumprijs in het hele land op te trekken tot de geldende Nationale Hypotheekgarantiegrens kostengrens (NHG-kostengrens). Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld en ligt momenteel op €355.000. De prijsgrens blijft ook in 2023 op € 355.000,-, ondanks dat de NHG-grens naar € 405.000,- gaat. Gemeenten zijn echter niet verplicht om deze verhoogde verkoopprijs te hanteren. De €355.000,- grens betreft een nationale maximumprijs. Gemeenten zijn vrij om in hun lokale beleid een lagere prijs te kiezen en dit op te nemen in het bestemmingsplan.

In de Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem – Nijmegen uit 2020 is afgesproken dat 50% van de zachte plancapaciteit gerealiseerd moet worden in het betaalbare segment. Daarbij wordt voor het deel betaalbare koop de NHG-grens, conform landelijke definities, gehanteerd. Deze bedraagt voor 2022 en 2023 € 355.000 (ondanks dat de NHG-grens in 2023 omhoog gaat naar € 405.000,-. Conform de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt het vertrekpunt voor de nieuwe Woondeal dat minimaal 2/3 deel van de nieuwbouwopgave betaalbaar wordt.

In onze Woonvisie stellen we dat een betaalbare woning maximaal € 250.000,- mag kosten en dat bij grotere locaties 30 %[1] van de woningen in deze betaalbare categorie (tot max. € 250.000,-) gerealiseerd moet worden. Op dit moment is dit bij ontwikkelingen het gehanteerde uitgangspunt. Binnen de regio (Liemers) is bovenstaande maximum ter discussie gesteld en wordt onderzocht of de maximumprijs niet beter gerelateerd kan worden aan inkomen.

Omdat dit onderzoek nog loopt en we wel uitwerking willen geven aan de verordening hebben we gekeken wat bij omliggende gemeenten aan inkomensgrens gehanteerd wordt. Daarbij komen we uit op een inkomensgrens van € 60.000,- (gemeente Arnhem). De doelgroep die hier onder valt heeft een inkomen dat te hoog is voor een sociale huurwoning maar die ook geen gemiddelde koopwoning kunnen kopen. Op basis van informatie vanuit onder ander Nibud is gesteld dat voor deze doelgroep een hypotheek van tenminste 265.000,- [2] haalbaar is. Omdat we momenteel te maken hebben met een stijgende hypotheekrente is het verstandig dit bedrag als een maximum te zien. Een stijgende hypotheekrente heeft als effect dat er minder geleend kan worden.

Voor de verordening zijn een drietal opties overwogen voor het bepalen van de betaalbare koop, namelijk:

[1] Voor de kleinere locaties maakt het aandeel betaalbare koop onderdeel uit van het percentage van 70% waaronder ook sociale huur en middeldure huur vallen.
[2] Gebaseerd op een tweepersoonshuishouden met een niet AOW-gerechtigde leeftijd in een tweeverdienerssituatie met een gezamenlijke studieschuld van €15.000

- Uitgaan van de verkoopgrens van € 355.000,- zoals benoemd in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen
- Uitgaan van de Woonvisie Duiven 2021
- Uitgaan van een aan een inkomensgrens gekoppeld maximum bedrag

De keuze is gemaakt om te kiezen voor de optie van een maximaal bedrag dat volgt uit wat een huishouden met een inkomen van € 60.000,- (1,5x de DAEB-grens). Hierdoor sluit de grens aan bij het inkomen van een doelgroep die nu nog vaak tussen wal en schip valt: dit betreft de doelgroep die een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar ook geen gemiddelde nieuwbouwkoopwoning kan financieren. Maar ook past deze grens beter bij de huidige ontwikkelingen in de bouw (kostprijs nieuwbouwwoningen)

Toestaan wel of niet toegelaten instellingen

In onze verordening gaan we er van uit dat we alleen met toegelaten instellingen (woningcorporaties), zoals Vivare, afspraken maken over de realisatie van sociale huurwoningen. De keuze kan gemaakt worden dat ook niet toegelaten instellingen aan tafel kunnen komen.

Voordeel van het werken met toegelaten instellingen is:
- De woningen worden vaak voor onbepaalde termijn als sociale huurwoning geëxploiteerd. Bij sloop/ verkoop/liberalisatie heeft de corporatie toestemming van de gemeente nodig en kunnen bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over compenserend aanbod.
- De woningen zijn bestemd voor de lagere inkomensgroepen.
- Toewijzing van woningen vindt plaats via een publiek (online) woonruimteverdelingssysteem volgens de spelregels zoals vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- De woningen staan ook open voor de toewijzing aan specifieke doelgroepen, conform de lokale/regionale afspraken die daarover gemaakt zijn.
- De huurontwikkeling van de woningen volgt de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord en de lokale prestatieafspraken.
- Ook de andere kaders uit de prestatieafspraken, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid, zijn van toepassing.

- dat geen controle of toezicht nodig is omdat een groot deel van de afspraken en wijze van werken van corporaties landelijk geborgd zijn.

Voor de verordening zijn een tweetal opties mogelijk voor de inzet en realisatie van de sociale huurwoningen, namelijk:
- Alleen werken met toegelaten instellingen
- Ook werken met niet toegelaten instellingen

Omdat de corporaties in de basis bestaan voor het huisvesten van de doelgroep met een laag en inkomen en vanwege de hierboven genoemde redenen, zijn we voor deze verordening uitgegaan van het werken met alleen toegelaten instellingen. Er is in de verordening in artikel 9 wel een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze verplichting indien blijkt dat een toegelaten instelling een ontwikkeling niet op zich kan nemen. Hiertoe is dan een ontheffing van het college benodigd.

Instandhoudingstermijnen

<u>Sociale huur</u>

Volgens artikel 1.1.1 van het Bro moet sociale huur tenminste 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar zijn. Voor wat betreft sociale huur zijn er grondprijsafspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties. Daarin is een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 15 jaar. Deze lijn zetten we door in de

doelgroepenverordening. Waarbij we weten dat woningbouwcorporaties niet voor de korte termijn investeren en als ze toch willen verkopen of de woningen boven de liberalisatiegrens willen gaan verhuren ze onze toestemming nodig hebben.

Betaalbare koop

Volgens artikel 1.1.1 van het Bro kan voor goedkope koop (betaalbare koop) een instandhoudingstermijn van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar worden opgenomen in de verordening.
Vooropgesteld: Het nadrukkelijke streven is een grond- en de VON prijs die bij oplevering van de woning marktconform is. Dus de markwaarde van goedkope koopwoning die bij oplevering wordt verkocht voor bijvoorbeeld € 220.000,- is de volgende dag ook nog steeds € 220.000,- waard. Het product past dus op de prijs. Vervolgens is het streven om het product beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvan het maximum inkomen is bepaald op € 60.000,- (prijspeil 2022).

Verder is van belang in hoeverre de doelgroepenverordening handhaafbaar is. Wat als de woning wordt verkocht voor meer dan de geïndexeerde VON prijs bij eerste aanschaf. Ondanks dat gemeente de bevoegdheid hebben om een boete op te leggen als woningen worden onttrokken aan de vastgestelde categorie of als de woning niet meer beschikbaar is voor de doelgroep, is het lastig een werkwijze te bepalen om op de hoogte te zijn overtredingen. Door onder andere het maken van (privaat)rechtelijke afspraken met verhuurder en ontwikkelaars als ook het opleggen van een rapportageverplichting voor verhuurders van woningen waarvoor de verordening geldt, streven we naar het borgen van gestelde regels. Voor sociale koop kunnen de naleving van afspraken vastleggen in de leveringsakte.

Bovenstaande in beschouwing nemende is het niet wenselijk dat de instandhoudingstermijn te lang is (nadeel eerste koper) of te kort (nadeel tweede koper). Daarom stellen wij voor om uit te gaan van een termijn van 5 jaar.

Middenhuur

De verhuurder moet de woning gedurende een termijn van minimaal 10 jaar (art. 1.1.1. Bro) beschikbaar houden voor de doelgroep. Wij stellen de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar. We sluiten hiermee aan op de instandhoudingstermijn zoals deze met de woningcorporatie voor sociale huur is afgesproken. Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar wordt onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening.

Toepassen woonstandaard

Met het van toepassing verklaren van de Woonstandaard 2.0[3] van het Netwerk Conceptueel bouwen (Bouwers/ontwikkelaars, corporaties en industrie (makers bouwmaterialen) geven we op voorhand duidelijkheid aan niet alleen de gewenste gebruiksoppervlakte maar ook de kwaliteit die we verwachten van de nieuwbouw voor zowel huur als koopwoningen. Dit door standaarden voor zowel grondgebonden als appartementen in relatie tot sociale huur, vrije sector huur, betaalbare koop en vrije sector koop.

[3] De Woonstandaard is een middel dat door afnemers, conceptaanbieders en de toeleverende industrie in Nederland gebruikt wordt om vraag en aanbod van bouwconcepten op elkaar af te stemmen, (door) te ontwikkelen en verder te standaardiseren. Een basis waarop men vanuit eenzelfde ‘taal’ het gesprek met elkaar aangaat en basis voor de bundeling van de vraag. De Woonstandaard is opgesteld met behulp van leden van NCB en in samenwerking met branchevereniging Aedes.

In onze woonvisie hanteren wij een onderverdeling naar uitbreidings- en grotere locaties en inbreidings- en kleinere locaties maar stellen we geen voorwaarden aan de kwaliteit.

Voor de verordening zijn een tweetal opties mogelijk voor de keuze in wat we vragen aan gebruiksoppervlak en kwaliteit, namelijk:

- Vasthouden aan de woonvisie of
- De woonstandaard als uitgangspunt gaan hanteren.

Voor de verordening is gekozen voor de woonstandaard omdat deze al breed wordt toegepast en gebruikt in Nederland en om zo vooraf duidelijkheid te geven over de gewenste woonoppervlakte en bijbehorende kwaliteit.