RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Doelgroepenverordening woningbouw Westland 2023

AANLEIDING

De gemeente Westland wil zich inzetten voor de realisatie van "betaalbare koopwoningen", omdat er een groot tekort is aan woningen in deze prijsklasse in de gemeente Westland. Er worden te weinig koopwoningen in de goedkope categorieën in de gemeente gebouwd. In de Woonvisie Westland 2020-2030 wordt de realisatie van 300 woningen in de categorie "Goedkope koop" (tot € 198.000) en 1700 woningen in de categorie "Middeldure koop" (tot € 310.000) (prijspeil juli 2020) beoogd. Mensen met een laag inkomen hebben nu geen toegang tot de koopwoningmarkt omdat het aanbod ontbreekt. Tevens vindt onvoldoende sturing plaats op de toewijzing en het behoud van deze goedkope koopcategorieën voor deze doelgroep.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen vast te leggen, dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwontwikkelingen.

De gemeenteraad kan doelgroepen die in aanmerking komen voor bepaalde categorieën woningen, in een verordening vastleggen. Deze Doelgroepenverordening woningbouw vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Doelgroepenverordening woningbouw ziet uitsluitend toe op de nieuwbouw van koopwoningen.

Sinds 1 juli 2008 maken de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het mogelijk om regels op te nemen in het bestemmingsplan met betrekking tot de beoogde bewoners. Het is daardoor mogelijk om via het bestemmingsplan vast te leggen, dat bepaalde woningen een sociale koopwoning worden. Dat zijn woningen van maximaal € 200.000. De woningen mogen niet voor een hoger bedrag verkocht worden en zijn daardoor bereikbaar voor mensen met een lager inkomen, waaronder de koopstarters.
De gemeente Westland doet mee aan het experiment van het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK). BZK heeft de maximale kostengrens voor de categorie "Sociale koopwoningen" verhoogd tot de vigerende NHG-kostengrens (€ 405.000,-, prijspeil 2023). In de verordening is ervoor gekozen om de categorie woningen tot de vigerende NHG-grens op te splitsen in 3 delen die ook aansluiten bij de regionale categorieën woningen.

De categorieën woningen en de bijbehorende doelgroepen zijn vastgelegd in de Doelgroepenverordening woningbouw.

Dit voorstel is op 11 januari 2023 in de commissie Wonen is besproken. Behandeling van het voorstel in de commissie leidde ertoe dat de wethouder het dossier ingetrokken heeft. Hierna zijn er technische vragen gesteld, en door het college beantwoord op 1 maart 2023. Dit heeft geleid tot een paar kleine aanpassingen van de verordening, maar dat maakt dat het college er opnieuw over moet besluiten en opnieuw aan de raad moet voorleggen. In de verordening zijn de instandhoudingstermijnen aangepast en zijn er drie woningbouw categorieën gedefinieerd. Het raadsvoorstel is verder voorzien van wat meer verduidelijking rond de verordening, de werking ervan en wat het wel- en ook niet regelt. Ter verduidelijking is in de Bijlage de werking van een

doelgroepenverordening opgenomen.

DOELSTELLING

Met het vastleggen van deze Doelgroepenverordening woningbouw in het bestemmingsplan wordt aan de voorkant voor gezorgd dat er sturing plaatsvindt op de realisatie van sociale-, betaalbare- en middeldure koopwoningen.
Daarnaast zorgt de Doelgroepenverordening woningbouw ervoor deze koopwoningen categorieën terecht komen bij de doelgroep voor wie deze bedoeld zijn.
Met de Doelgroepenverordening woningbouw heeft de gemeente Westland bij nieuwbouwplannen een beleidsmatige basis en een borgingsinstrument in handen. Tevens is de Doelgroepenverordening woningbouw een beleidsmatige basis, die goed aansluit en voorsorteert op de toekomstige invoering van de Omgevingswet.

ARGUMENTATIE

1.1 Er is een groot tekort aan sociale en betaalbare koopwoningen in de gemeente Westland
Er is landelijk een tekort aan koopwoningen in het lage prijssegment. Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een laag – en middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. Met name de aankoop van een betaalbare woning wordt steeds moeilijker.
Voor een ontwikkelaar is het winstgevender om dure koopwoningen te realiseren met als gevolg dat er weinig woningen in het lage segment worden gerealiseerd. Aan de onderkant van de markt zijn veel investeerders actief waardoor huishoudens met een beperkt inkomen niet aan bod komen in het koopproces. Ook door de explosief stijgende prijzen van de woningmarkt wordt een koopwoning voor met name de lagere inkomens steeds minder bereikbaar.

1.2. De beschikbare woningen moeten bij de beoogde doelgroep terecht komen
De Doelgroepenverordening heeft als doel nieuwbouwwoningen van een bepaalde prijscategorie bij de eerste verkoop bij een huishouden uit de doelgroep terecht te laten komen. Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep met een lager inkomen. Daarom is er een inkomensgrens gesteld die past bij de VON- prijs van een sociale koopwoning.

De Doelgroepenverordening woningbouw zelf regelt niet de daadwerkelijke toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van (sociale) woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in de Huisvestingsverordening. Over het toewijzen van de betaalbare koopwoningen worden in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afspraken vastgelegd. De Doelgroepenverordening woningbouw is hierbij een belangrijke leidraad.

1.3. De uitgangspunten weergegeven in de Woonvisie 2020-2030 moeten verankerd worden in regelgeving
De Woonvisie 2020-2030 is een document waarin de visie van de gemeente Westland ten aanzien van de woningprogrammering en de behoefte aan woonruimten zijn weergegeven. In de Doelgroepenverordening woningbouw worden deze standpunten verder uitgewerkt in een wettelijk kader waarnaar in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst naar wordt verwezen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

1. *Het ontwikkelen van sociale en betaalbare woningen is minder interessant voor een ontwikkelaar.*

Zoals aangegeven is het voor een ontwikkelaar winstgevender koopwoningen in de duurdere segmenten te ontwikkelen. Daarmee is het ontwikkelen en realiseren van betaalbare woningen minder interessant, waardoor de kans bestaat dat ontwikkelaars minder snel een locatie zullen ontwikkelen. Dit probleem speelt niet alleen in de gemeente Westland, maar in alle gemeenten in Nederland. Ook andere gemeenten in Haaglanden hebben een doelgroepenverordening of zijn er mee bezig om er een op te stellen.

2. *De eerste koper van een sociale koopwoning heeft een financieel voordeel en de koopwoning verdwijnt uit het sociale aanbod*

Een sociale koopwoningen kan niet marktconform worden gebouwd. Er is in sommige gevallen een compensatie nodig om de kosten te dekken. Deze compensatie komt bij nieuwbouwplannen voort uit een gedifferentieerd plan waarbij de winst op de duurdere woningen het verlies op de goedkopere woningen goed maakt. Hierdoor heeft de eerste koper van een goedkope koopwoning een financieel voordeel. De goedkope koopwoning is immers meer waard in de markt dan de koper betaald heeft. Dit wordt deels ondervangen door een antispeculatiebeding. Hierdoor zal dit voordeel niet direct kunnen worden benut. Echter, de woning is vrij van dit beding na een (maximale) termijn van 10 jaar. Bij de verkoop van de woning zal de prijs hoogstwaarschijnlijk hoger uitkomen dan er voor is betaald. Wordt de woning binnen 10 jaar verkocht, dan gaat een gedeelte naar de verkoper en het andere gedeelte naar de gemeente. Het percentage wordt in 10 jaar afgebouwd. Na 10 jaar is de volledige winst voor de verkoper. Echter, in beide gevallen, zal de woning op dat moment in een hoger prijssegment vallen.

Kanttekeningen

1.1.1 De Doelgroepenverordening hanteert drie categorieën van koopwoningen, namelijk sociale koopwoningen, betaalbare koopwoningen en middeldure koopwoningen.

Terminologie

In de Doelgroepenverordening worden drie categorieën koopwoningen opgenomen, te weten sociale koopwoningen, betaalbare koopwoningen en middeldure koopwoningen. Deze categorieën zijn gedefinieerd aan de hand van een prijsgrens door de woningmarktregio Haaglanden. De sociale (en goedkope) koopwoningen zijn woningen met een koopprijs VON tot € 218.000 (prijspeil 2023). De betaalbare koopwoningen worden gedefinieerd als woningen met een koopprijs VON vanaf € 218.000 tot de maximale koopprijs VON van € 355.000 (prijspeil 2023). De middeldure koopwoningen worden gedefinieerd als woningen met een koopprijs VON vanaf € 355.000 tot de maximale koopprijs VON van de vigerende NHG grens van € 405.000 (prijspeil 2023).

In andere stukken worden andere definities gehanteerd. Hieronder volgt een kort overzicht hiervan om verwarring te voorkomen.

- In de Woonvisie wordt onderscheid gemaakt tussen "goedkope koopwoningen" met een koopprijs vrij op naam (VON) tot € 198.500 en de "middeldure koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tussen € 198.500 en € 310.000. Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Anno 2023 zijn deze grenzen respectievelijk € 195.000 en € 355.000 euro. In de Woonvisie wordt aangesloten bij de regionale afspraken voor de grenzen van de sociale koopwoningen.

- Bij het experiment van BZK wordt gesproken over "Sociale koopwoningen". Hier wordt de maximale koopprijsgrens op de vigerende NHG-kostengrens gesteld, thans € 405.000 (2023)

	Woningcategorie	Prijsstelling	
		Van	Tot
Woonvisie*	Goedkope koopwoningen (2023)	€ -	€ 195.000
	Middeldure koopwoningen (2023)	€ 195.000	€ 405.000
Landelijke definities	Sociale koopwoning	€ -	€ 200.000
	Sociale koopwoning Experiment Min BZK-NHG-kostengrens (2022)	€ -	€ 405.000
Doelgroepen-verordening Westland	Sociale en goedkope koopwoning	€ -	€ 218.000
	Betaalbare koopwoning	€ 218.000	€ 355.000
	Middeldure koopwoning	€ 355.000	€ NHG (405.000)
	* De prijzen van de woonvisie worden jaarlijks geÏndexeerd		

Tabel 1 Overzicht verschillende prijsgrenzen

Experiment BZK en Omgevingswet

De categorie sociale koopwoningen is thans in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. In de huidige markt blijkt het voor een ontwikkelaar echter niet eenvoudig om nog koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen. Een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning is momenteel in voorbereiding.

In het ontwerp van de 21e tranche van het Besluit invoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid, bepaalt dat, in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de vigerende kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale prijs voor een sociale koopwoning gaat gelden. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 405.000 (prijspeil 2023).

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan, zal met de komst van de Omgevingswet echter mogelijk blijven. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp Bkl, dat thans bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21e tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

De gemeente Westland heeft zich aangemeld voor de pilot van het ministerie Binnenlandse zaken (BZK) om deze wijziging van de maximale koopprijsgrens voor een ’sociale woning’ vervroegd in te kunnen voeren.

Vormgeving in de doelgroepenverordening
In de Doelgroepenverordening worden drie categorieën koopwoningen aangehouden, te weten sociale/goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 218.000, betaalbare koopwoningen met een koopprijs vanaf € 218.000 tot € 355.000 en middeldure koopwoningen van € 355.000 tot NHG grens (€ 405.000 anno 2023).

Hiermee sluiten we aan de prijsgrenzen van de woningmarktregio Haaglanden.

Als deze grens voor 'sociale koopwoning' door de aankomende wetswijziging naar de Omgevingswet fors wordt verhoogd, zal deze afbakening van de maximale koopprijs voor sociale koop door middel van deze verordening door de gemeente behouden blijven. De potentiële doelgroep voor een woning van € 218.000 is immers heel anders dan de doelgroep voor een woning van bijvoorbeeld € 300.000.

Binnen de toekomstige mogelijkheden, zoals genoemd in het experiment van BZK om de categorie sociale koopwoningen te definiëren met een prijsgrens ter hoogte van de kostengrens van de NHG, is het voor de gemeente van belang om eigen prijsgrenzen aan te brengen om een gedifferentieerd aanbod te creëren van nieuwe woningen.

3.1.1 Er is geen modelverordening beschikbaar van de VNG
Doelgroepenverordeningen verschillen per gemeente op de precieze invulling. Bij het tot stand komen van deze verordening zijn diverse verordeningen van andere gemeenten bekeken. Hieruit zijn voor de gemeente Westland de relevante artikelen overgenomen.

FINANCIËN

Er is in de begroting 2024 rekening gehouden met uitbreiding bij BOCC. Mocht het nodig zijn dan zal er binnen het programma 2 (volkshuisvesting) gekeken worden gekeken naar dekking.

EXTERN OVERLEG

Bij de totstandkoming van deze verordening zijn de volgende afdelingen betrokken:
BJZ, Beleid wonen, ruimte, communicatie en financiën. Het voorstel is eerder besproken in de commissie Wonen van 11 januari 2023. De schriftelijke vragen zijn beantwoord op 1 maart 2023.

VERVOLGTRAJECT

De verordening zal als ondergrond dienen bij de anterieure overeenkomsten voor nieuwe plannen.
De verordening zal in het Omgevingsplan worden opgenomen als de Omgevingswet wordt ingevoerd. Voordat deze definitief wordt verankerd in het Omgevingsplan zal er een evaluatie en monitoring plaatsvinden om te zien of dit instrument nog moet worden aangepast. De verordening zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends