Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
01/11/2023 07:50:20 CET
ID: 78e27f73-69d4-440a-aee9-e6b700361659
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
31/10/2023 16:56:55 CET
ID: 78e27f73-69d4-440a-aee9-e6b700361659
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-078962

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Willem Pije
+316 34559817
w.pije@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 31 oktober 2023

Portefeuillehouder: wethouder Adam Elzakalai

Onderwerp

Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen (Doelgroepenverordening 2023).

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

De verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen (Doelgroepenverordening 2023) vast te stellen.

Samenvatting

Het aanpassen van de kaders voor middeldure huur is een onderdeel van de uitvoering van de woonvisie 2023-20230 (zie punt 3.3 van de woonvisie). Zo willen we de lokale definitie van middeldure huur in lijn brengen met de nationale definitie, zoals die wordt geschetst in het wetsvoorstel betaalbare huur. Op gemeentelijk niveau worden deze kaders geschapen in de Doelgroepenverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het niet meer mogelijk om deze aan te passen. Om uitvoering te geven aan dit punt van de woonvisie is het dus belangrijk om op tijd een nieuwe Doelgroepenverordening vast te stellen.

Doel

Het vaststellen van de Doelgroepenverordening 2023 vernieuwt de kaders van de maximale huurprijzen en de instandhoudingstermijnen van nieuw opgeleverde sociale en middeldure huurwoningen. Ook bepaalt het welke doelgroepen voor deze woningen in aanmerking komen. Zo bouwen we wat nodig is voor Amstelveners.

Prestatie

De Doelgroepenverordening 2023 is een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat er in de gemeente Amstelveen passende middeldure en particuliere sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Het schept duidelijkheid over wat wij verwachten in onze samenwerking met projectontwikkelaars.

Voorgeschiedenis en context

De Doelgroepenverordening 2018 bepaalt de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen, de doelgroepen voor deze woningen en hoe lang particuliere sociale en middeldure nieuwbouw huurwoningen binnen deze categorie verhuurd dienen te worden (de instandhoudingstermijn). Zo bepaalt de huidige verordening dat er in Amstelveen twee prijscategorieën middeldure huur zijn, en dat middeldure huur minstens 20 jaar verhuurd moet worden binnen deze prijscategorie.

Op 1 januari zal de Omgevingswet in werking treden. Vanaf dit moment kan de Doelgroepenverordening niet meer worden aangepast. Om ervoor te zorgen dat deze kaders aansluiten bij het coalitieakkoord 'Warm hart voor Amstelveen' en de woonvisie 2023-2030 is het belangrijk om enkele wijzigingen door te voeren, nu we hier nog de mogelijkheid toe hebben.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

In het coalitieakkoord 2022-2026 is besloten om in te zetten op middeldure huurwoningen, ook wel bekend als middenhuur. In de woonvisie 2023-2030 is daarnaast bepaald dat we de lokale definitie van middeldure huur gaan aanpassen. Het is nodig om de Doelgroepenverordening aan te passen om deze intenties in de praktijk te brengen.

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn als volgt:

1. Het onderscheid tussen het lage en hoge segment middeldure huur wordt opgeheven. In plaats daarvan komt er één middeldure huurcategorie met een maximale huurprijs van € 1.123,13 (prijspeil juli 2023), overeenkomend met een woningwaardering tot en met 186 punten. Dit is de nieuwe definitie van middeldure huur zoals voorgesteld in het wetsvoorstel betaalbare huur.
2. Dit brengt ook een aanpassing van de inkomensgrenzen van de doelgroep met zich mee. Er zullen twee categorieën zijn die aanspraak kunnen maken op middeldure huur: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 57.573,-, en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 76.764,- (prijspeil 2023). Dit is gebaseerd op de richtlijnen zoals die worden voorgesteld in het wetsvoorstel betaalbare huur. Hierbij is gekeken naar de financiële draagkracht van een huishouden. Het Nibud heeft hier onderzoek naar gedaan.
3. We passen de instandhoudingstermijn van zowel sociale als middeldure huurwoningen aan naar 25 jaar. Op deze manier garanderen we dat de schaarse sociale en middeldure huurwoningen zo lang mogelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Met de Doelgroepenverordening 2023 lopen we vooruit op de conceptwet betaalbare huur. In deze conceptwet wordt voorgesteld om middeldure huur ook op te nemen in het woningwaarderingsstelsels (WWS). Concreet betekent dit dat de bestaande huurprijsbescherming WWS zoals die geldt voor het sociale segment (maximaal 142 punten) verder wordt uitgebreid naar het middensegment. Meer woningen, tot en met 186 punten in het WWS, zullen vanaf invoering van de wet een maximum huur kennen. Voor een woning met 186 punten zou dit maximum op 1 juli 2023 liggen op € 1.123,13.

Dit betekent niet dat elke middeldure nieuwbouwwoning per definitie een huurprijs van € 1.123,13 zal kennen. Ons streven is dat bij een nieuwbouwproject de gemiddelde middeldure huurprijs rond de € 1.000,- (prijspeil 2023) zal liggen. Deze verscheidenheid aan huurprijzen en woningtypes in het middeldure segment komt tot stand door middel van tenders of afsprakenbrieven met corporaties bij sloop/nieuwbouw en via anterieure overeenkomsten.

In de Doelgroepenverordening behouden we de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn vooral nodig om particuliere sociale huur te reguleren. Toegelaten instellingen zijn gebonden aan andere afspraken om hun sociale huurvoorraad in stand te houden. In principe worden in Amstelveen sociale huurwoningen alleen nog gebouwd door toegelaten instellingen. We laten de bepalingen over sociale huur in de Doelgroepenverordening 2023 toch staan, als mogelijke achtervang. Op deze manier zijn de juiste regels al van kracht, mogen andere partijen zich weer gaan toeleggen op de bouw van sociale huurwoningen.

De kaders vastgesteld in de Doelgroepenverordening 2023 gelden alleen voor woningbouwprojecten waar nog geen anterieure overeenkomst voor is vastgesteld.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er kan voor gekozen worden om de Doelgroepenverordening 2018 niet aan te passen. Dat zou betekenen dat een deel van het coalitieakkoord en de woonvisie 2023-2030 niet uitgevoerd kunnen worden.

Participatie

De Doelgroepenverordening 2023 is een onderdeel van de uitvoering van de Woonvisie 2023-2030 (zie punt 3.3). Een uitgebreide consultatieprocedure maakte onderdeel uit van de vaststelling van deze visie. Daarnaast is de Doelgroepenverordening 2023 vier weken ter inzage gelegd.

Kantekeningen en risico's

De definitie middeldure huur in de Doelgroepenverordening 2023 is gedeeltelijk gebaseerd op de conceptversie van de wet betaalbare huur. Op deze manier zorgen we ervoor dat de lokale definitie aansluit op de nationale wetgeving. De definitieve inhoud van deze wet is echter onzeker en hangt af van de verschuivende nationale, politieke context. Omdat het college betaalbare woningen voor Amstelveners belangrijk vindt is er voor gekozen om dit voorstel toch naar de raad te brengen, zeker in het licht rondom de ontwikkelingen met de Omgevingswet.

Financiën

Mogelijke vragen van huurders die uit dit voorstel voortkomen, komen in eerste lijn terecht bij het loket voor huurdersondersteuning. De kosten voor dit loket zijn geborgd binnen de huidige budget-taire kaders voor Wonen in de Programmabegroting 2024. Dit besluit heeft verder geen financiële consequenties.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na besluitvorming wordt de Doelgroepenverordening 2023 gebruikt om woningen in het middeldure huursegment te borgen. De Doelgroepenverordening wordt opgenomen in omgevingsplannen en indien nodig in anterieure overeenkomsten.

Evaluatie

De Woonvisie 2023 kent evaluatiemomenten in 2025 en 2027. In deze evaluatierondes nemen we de Doelgroepenverordening 2023 ook mee.

Duurzaamheidsaspecten

De Doelgroepenverordening 2023 is onderdeel van een breder beleidsprogramma dat schetst wat en hoe er gebouwd wordt in de gemeente Amstelveen. De Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling behoort hier ook toe, en beschrijft de kaders van duurzame woningbouw.

Bijlagen

Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen (Doelgroepenverordening 2023).

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.