Wat is de aanleiding

In de raadsvergadering van 27 januari 2022 is door de gemeenteraad ingestemd met een motie om een huisvestings- en/of doelgroepenverordening op te stellen en opiniërend voor te leggen aan uw raad. Het opstellen van een huisvestingsverordening vraagt om een zorgvuldig proces. Met een dergelijke verordening roert de gemeente zich actief in de lokale woningmarkt. Dit is namelijk alleen toegestaan indien "dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte" vanuit de Huisvestingswet. De schaarste of de negatieve effecten op de leefbaarheid binnen een woonomgeving moeten daarbij goed onderbouwd worden. De invulling van een huisvestingverordening of doelgroepenverordening hangt samen met de doelen die nagestreefd worden.

Er is een plan van aanpak opgesteld om aan de motie uitvoering te geven. Dit plan van aanpak is 6 april 2022 via de LIST met uw raad gedeeld. Als vervolg hierop heeft 19 mei 2022 een informatiebijeenkomst plaats gevonden, waarbij adviesbureau Companen de belangrijkste beschikbare instrumenten toegelicht heeft, en zijn gesprekken gevoerd met externe stakeholders.

Deze memo is bedoeld om uw raad te voorzien van alle relevante informatie over de beschikbare instrumenten, de landelijke ontwikkelingen en de gemeentelijke woningvoorraad. Ook delen wij de uitkomsten van de brainstormsessies met u. Het college heeft de verschillende instrumenten afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat inzet van zware interveniërende instrumenten, zoals een huisvestingsverordening, door de gemeente niet de juiste weg is. Het college is daarom voornemens om motie niet op de gevraagde wijze uit te voeren.

Samenvatting

In de motie ligt de nadruk op de percentages sociale huur bij nieuwbouw, het toewijzen van 25 – 30% van de nieuwbouwwoningen aan lokale inwoners en het verminderen van de administratieve lasten.
De gedachte en de boodschap achter de motie Doelgroepenferoardering & Hûsfêstingsferoardering wordt ondersteund door het college. De benodigde onderbouwing voor een huisvestingsverordening is voor Tytsjerksteradiel op dit moment echter onvoldoende om inzet van dit instrument te rechtvaardigen. De landelijke ontwikkelingen in het kader van de Woon – en Bouwagenda, de voorstellen van de minister op het gebied van middenhuur en de lokale woningmarkt pleiten er ook voor om op dit moment geen zware interveniërende middelen zoals een huisvestingsverordening – los van verplichtingen vanuit het Rijk - in te zetten, maar waar wenselijk gebruik te maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst bieden ten aanzien van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

Gelet op de gemeentelijke grondpositie, het aandeel sociale huur binnen de gemeentelijke woningmarkt en het streven naar 30 % sociale huur vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda kan het invoeren van een doelgroepenverordening wel een directe meerwaarde bieden. Wanneer de Omgevingswet in werking gaat treden is het echter niet meer nodig om een aparte doelgroepenverordening te maken. De bepalingen kunnen dan rechtstreeks in het Omgevingsplan opgenomen worden. Omdat deze wet per 1 januari 2023 ingaat heeft deze aanpak de voorkeur.

Voor de bestaande bouw zal de nadruk liggen op de energetische kwaliteit en het verbeteren daarvan, het voorsorteren op de verplichte woonzorgvisie en de urgentieregeling voor aandachtsgroepen per 2024.

Opbouw memo

Allereerst worden de landelijke ontwikkelingen en de gemeentelijke woningvoorraad beschreven. Vervolgens worden de uitkomsten van de brainstormsessies met u gedeeld en worden de meest relevante instrumenten afgewogen in relatie tot de lokale situatie en de landelijke ontwikkelingen.

Landelijke ontwikkelingen - Nationale Woon – en Bouwagenda

In maart van dit jaar zijn vanuit het Rijk zes programma's opgesteld die gezamenlijk de Nationale Woon – en Bouwagenda vormen. Er zijn drie hoofddoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De zes programma's zijn onderling sterk met elkaar verbonden. Het doel van een van deze programma's – 'Een thuis voor iedereen' - is het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en corporaties afspraken over bouw, toewijzing, betaalbaarheid en ondersteuning. Gemeenten worden onder andere geacht een integrale woonzorgvisie op te stellen voor alle aandachtgroepen en ouderen, maar ook het opstellen van een verordening waarmee met voorrang woningen toegewezen worden aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten. Wanneer in de praktijk blijkt dat gemeenten zich (blijvend) onttrekken aan de afspraken binnen dit programma dan wordt een percentage vanuit het ministerie vastgesteld wat als norm gaat gelden voor de toewijzing aan specifieke doelgroepen.

Afspraken moeten ertoe gaan leiden dat er op nationaal niveau t/m 2030 in totaal 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen (2/3 betaalbaar wonen). Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen en statushouders.
Daarnaast wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur, in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens.

Naast de nationale agenda zet minister de Jonge in op regulering van de middenhuur (een huurprijs tussen de +/- 1000 en 1250 euro per maand) per 2024. Deze huur valt nu nog onder de vrije sector waardoor verhuurders zelf de hoogte van de huur mogen bepalen. Net als in de sociale huur wordt een zogeheten woningwaarderingssysteem ingevoerd, waardoor huurders beter beschermd worden.
Het kabinet is ook voornemens om het recht op huurtoeslag te veranderen. Nu geldt een maximale huurprijs van 763 euro per maand, straks geldt de huurtoeslag ook voor mensen met lagere inkomens die in duurdere huizen wonen.

Ook volgen prestatieafspraken en regiodeals waarbij in iedere regio gekomen wordt tot een betere balans in de woningvoorraad, wat gemonitord zal worden. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid (Ministerie van BZK, 2022).

Gemeentelijke woningvoorraad

De woningvoorraad in Tytsjerksteradiel telt ruim 14.000 woningen en kan onderverdeeld worden in koopwoningen (72 %), sociale huurwoningen (19,3 %) en particuliere huurwoningen (8,7 %). In de Woonvisie 2019-2024 worden de opgaven en ambities met betrekking tot de bestaande woningvoorraad, de inzet op nieuwbouw, betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, wonen met zorg en leefbaarheid beschreven.
De jaarlijkse monitoring van de woningmarkt laat zien dat de krapte in de gemeente toeneemt, met name bij hoekwoningen en vrijstaande woningen. Bij andere woningtypen ook, maar in iets mindere mate. Het aantal plannen in de woningbouwprogrammering 2022 is ruim.
De kaders voor deze nieuwbouwplannen zullen de komende tijd mede verder aangescherpt worden op basis van de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit uit de landelijke Woon – en Bouwagenda. De bevolking verandert ook qua samenstelling; meer ouderen en alleenstaanden. Ook dit is van invloed op de vraag naar wonen, het type woning en de doorstroommogelijkheden. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw niet alleen afhankelijk van de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van personeel en materiaal, maar spelen er ook andere opgaven zoals op het gebied van energie (o.a. energiearmoede), natuur en stikstof.

Koopwoningen

De woningvoorraad in Tytsjerksteradiel kent een relatief hoog aandeel koopwoningen. Binnen de woningmarktregio (Friesland) ligt het aandeel koopwoningen op 62 procent. Landelijk ligt dit percentage nog iets lager met 57,1 %. Met het oog op de demografische ontwikkelingen wordt het vraagstuk van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker.

Met de duurzaamheidsagenda en daaraan gekoppeld de Transitievisie Warmte wordt vorm gegeven aan een duurzame toekomst. Hierbij zijn haalbaarheid en betaalbaarheid belangrijke uitgangspunten. De gemeente ziet hierbij voor zichzelf met name een ondersteunende rol gericht op het informeren en betrekken van inwoners, en het creëren van bewustwording en draagvlak. Ook binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda is de versnelling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving een programmalijn.
Uit de jaarlijkse monitoring van de gemeentelijke woningmarkt blijkt dat de meeste verhuisbewegingen tussen gemeente binnen de woningmarktregio zijn, waarbij de netto in- en uitstroom naar de gemeente Leeuwarden het grootst is (+273). Binnen de gemeente zijn 958 mensen verhuisd in 2022.

Sociale huurwoningen
In Tytsjerksteradiel is WoonFriesland de grootste sociale verhuurder met ruim 2500 woningen. Jaarlijks worden op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2019-2024 prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporatie en de huurdersvereniging. De 5 thema's binnen de Woonvisie komen hierin terug; bestaande bouw, nieuwbouw, voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, wonen en zorg en leefbaarheid. Om het streven naar 30 procent sociale huurwoningen vanuit de Nationale Woon – en Bouwagenda te behalen moet hier de komende periode extra op ingezet gaan worden, zowel in de prestatieafspraken als bij projectontwikkeling. Dit streven sluit tevens direct aan op de wens in de motie Doelgroepenferoordering & Hûsfêstingsferoordering om als gemeente meer invloed te hebben om het percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouwlocaties.

Gemeenten worden daarnaast naar verwachting per 2024 verplicht om via een huisvestingsverordening de toewijzing van sociale huurwoningen te regelen, waarbij mensen uit kwetsbare groepen voorrang krijgen. Onder deze groep vallen groep vallen statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, ex-gevangen, ouderen die uit een verpleeg– of verzorgingshuis komen of personen met een medische of sociale urgentie.

Ook wordt vanuit het Rijk aangestuurd op het opstellen van een gemeentelijke woonzorgvisie. Naast uitbreiding van de sociale woningvoorraad (en daarmee ook een meer eerlijke verdeling tussen gemeenten onderling qua voorraad en aandachtsgroepen) kunnen door het in kaart brengen van de behoefte aan wonen, zorg, ondersteuning en participatie lokaal bindende afspraken tussen onder meer gemeenten, zorgaanbieders en verhuurder worden gemaakt.

Particuliere huurwoningen
De gemeentelijke WOZ gegevens laten zien dat er voor een relatief klein percentage binnen de totale woningvoorraad een verschil zit tussen eigenaar en bewoner. Naast woningcorporaties en particulieren gaat het nog om ongeveer 2,7% van de totale woningvoorraad waarvan de eigenaar deel uitmaakt van een B.V., kerkelijke instantie of soortgelijk (uitgezonderd bedrijfswoningen). Iets minder dan de helft van deze woningen wordt verhuurd in Burgum. Ook de lokale makelaars geven aan dat opkopen en verhuren van woningen maar beperkt voorkomt. De verhoging van de overdrachtsbelasting voor een tweede woning speelt daarbij mogelijk ook een rol.

Uitkomsten brainstormsessies
Op 18 mei j.l. heeft het college een bijeenkomst met alle dorpsbelangen gehad waarbij onder andere de evaluatie en de actualisatie van de woningbouwprogrammering op de agenda stond. De input van deze avond levert waardevolle inzichten op in de behoefte en wensen voor de lokale woningvoorraad. Onder andere de volgende aandachtspunten kwamen naar voren;

- Aandacht voor het bouwen van de juiste type woningen is even belangrijk als aandacht voor het aantal te bouwen woningen.
- De meeste dorpen zien graag dat er meer plannen worden ontwikkeld voor koopwoningen.
- De meeste dorpen zien graag dat er meer plannen worden ontwikkeld voor sociale huurwoningen.
- Iets meer dan de helft van de dorpen geeft aan dat er meer behoefte is aan particuliere huur.
- Volgens de dorpen ligt de gemiddelde behoefte tot 2030 tussen de 10 tot 30 extra koopwoningen per dorp.
- De behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 varieert sterk per dorp.
- Volgens de dorpen ligt de gemiddelde behoefte tot 2030 tussen de 0 en 20 extra particuliere huurwoningen per dorp.
- Aandacht voor de verduurzaming van de woningvoorraad.

Naast een bijeenkomst met dorpsbelangen heeft er ambtelijk ook een brainstormsessie met lokale makelaars plaatsgevonden. Zij geven aan dat Tytsjerksteradiel een echte woongemeente is en dat het belang van het juiste type woning steeds belangrijker wordt. De gemiddelde transactieprijs in Tytsjerksteradiel neemt toe en is gemiddeld zelfs het hoogst binnen de regio. Er is een duidelijke instroom vanuit Leeuwarden, die mogelijk zelfs een verdringend effect veroorzaakt.
De druk ligt daarbij op de grotere kernen als Burgum, Hurdegaryp en de Trynwâlden. De instroom is echter niet zodanig groot dat voorrangsmaatregelen in een huisvestingsverordening hier verandering in kunnen brengen.

Waar kan de gemeente zich op het gebied van wonen op onderscheiden? Wat is op de langere termijn de behoefte van verschillende doelgroepen? Betaalbaarheid en vraag en aanbod zijn daarbij het belangrijkst. Het opkopen en verhuren van woningen speelt zeer beperkt binnen de gemeente volgens de makelaars. Vaak gaat het om bewoning vanuit de eerste lijn (familieleden). De verkoop van woningen aan mensen van buiten de regio heeft ook te maken met perceptie; wanneer een woning aan iemand van buiten de regio is verkocht blijft die verkoop meer bij dan in het geval dat een woning aan een lokale inwoner is verkocht.
De toewijzing van betaalbare nieuwbouw aan eigen inwoners wordt op dit moment getoetst door de Raad van State vanwege het eigendomsrecht, maar de verwachting is dat op dit moment al meer dan 30% lokaal wordt toegewezen. Meer dan de helft van de kopers is uit de eigen gemeente geven de makelaars aan. Zelfbewoningsplicht zal daarom naar verwachting weinig effect hebben.

In het verleden zijn wel specifieke starterswoningen gebouwd, maar na verkoop werden het al gauw reguliere gezinswoningen door bijv. het toevoegen van een dakkapel of een uitbouw wordt aangegeven. Het is een niche gedeelte van de markt en qua financiering ook meer uitdagend. Een doelgroepenverordening heeft een kleiner effect omdat het alleen van toepassing is op nieuwbouw, terwijl de meeste transacties plaatsvinden in de bestaande bouw. Een regeling voor specifieke doelgroepen zou voor langere tijd vastgelegd moeten worden om effectief te zijn, bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn voor starters. Over het algemeen is winst behalen door te verbouwen niet heel erg aan de orde. Bijna geen enkele koper koopt een huis alleen specifiek voor de prijs. De markt gaat om vraag en aanbod, er is tot op zekere hoogte te sturen. Inzet van een instrument kan ook belemmerende effecten hebben, bijvoorbeeld voor ontwikkelaars qua onrendabele top of er wordt uitgeweken naar andere gemeenten waar geen beperkingen gelden. Verschillende koopregelingen die bestaan moeten goed dichtgetimmerd worden, anders gaat de woning de marktprijs volgen.

Voor verouderde woningen aan de onderkant van de woningmarkt zonder toekomstwaarde zijn er op termijn nog maar twee opties naar mening van de makelaars; slopen waarbij de woningwaarde gelijk wordt aan de grondwaarde of slopen en prefab nieuw bouwen. Transformatie van bestaande woningen wordt te kostbaar.
Voor Tytsjerksteradiel luidt het advies van de makelaars om in te zetten op de kwaliteiten als woongemeente. '*Woningzoekenden komen naar de gemeente voor de woonomgeving, het genot en plezier van wonen in deze omgeving. Nieuwbouw moet passend zijn bij het gebied. Er moeten zeker meer betaalbare woningen bij komen, maar sla hier als gemeente niet in door. De onderscheidende kwaliteit van Tytsjerksteradiel zit juist in de landelijke omgeving met ruimere woningen voor gezinnen. Wees zuinig op dat profiel'.*

Instrumenten
Er zijn verschillende afwegingen die gemaakt moeten worden voor het bepalen van een geschikt instrument of verordening die passend is bij het doel. Moet een maatregel bijvoorbeeld gelden voor de gehele woningvoorraad, (sociale) huurwoningen of alleen voor nieuwbouw? En vanuit welke rol; privaatrechtelijk of publiekrechtelijk? Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de meest relevante verordeningen/ instrumenten en de wenselijkheid in relatie tot de lokale woningmarkt. De weging van de kosten (zowel financieel als qua capaciteit) ten opzichte van de baten is daarbij ook een relevante afweging.

Huisvestingsverordening
In basis is het uitgangspunt voor wonen vrije vestiging; dat wil zeggen dat mensen niet beperkt worden in hun keuze voor een woning. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om in specifieke situaties in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden.

Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. De Woonvisie 2019-2024 pleit voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningsplitsing vanwege de toename van het aantal (kleine) huishoudens en het aantrekkelijker maken van grondgebonden koopwoningen die niet meer aansluiten bij de huidige woonwensen. Vanuit die visie is het vergunningplichtig maken middels een verordening niet wenselijk.

De Huisvestingswet biedt ook de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken en (per 1 januari 2022) om een opkoopbescherming in te voeren (VNG, 2022). Om een huisvestingsverordening in te kunnen voeren moet de schaarste onderbouwd worden. Het is in basis een tijdelijke maatregel (max. vier jaar).
Voor die periode wordt verwacht dat een gemeente de structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. De gemeente is verplicht om alle relevante partijen, waaronder de corporatie, te betrekken bij het maken van de verordening.

Zoals benoemd wordt het vanuit de Nationale Woon – en Bouwagenda verplicht om via een verordening de toewijzing van sociale huurwoningen te regelen, waarbij mensen uit kwetsbare groepen voorrang krijgen. Voor dat onderdeel hoeft geen schaarste onderbouwd te worden. Naar verwachting gaat deze verplichting gelden per 2024.

De zoekduur naar een sociale huurwoning in Tytsjerksteradiel ligt in de periode 2017-2021 tussen de 34 en 41 weken. Een zoekduur tussen de 6 en 12 maanden wordt als acceptabel gezien en vormt onvoldoende onderbouwing van schaarste. Regels opnemen over de toewijzing (zoals regionale binding, voorrang voor eigen inwoners) wordt daarmee onvoldoende gerechtvaardigd.

Op moment van schrijven is er een wetsvoorstel onderweg naar de Tweede Kamer waar onder andere in is opgenomen dat een gemeente in een huisvestingsverordening mag opnemen dat maximaal 50% van de jaarlijks vrijkomende sociale koopwoningen (onder de NHG grens) met voorrang worden toegewezen aan eigen inwoners. Dat gaat niet alleen gelden voor nieuwbouw, maar ook bestaande bouw. Daarnaast mogen gemeenten nadere voorwaarden stellen aan de doelgroep voor deze sociale koopwoningen (bijvoorbeeld middeninkomens of starters). Kantekening daarbij is dat uitvoering van deze wijze van toewijzen naar verwachting complex is. Vooraf is namelijk niet goed in te schatten hoeveel woningen vrijkomen en in welke dorpen. Daarnaast kan het effect optreden dat woningen net boven de NHG grens aangeboden gaan worden om deze regeling te ontduiken en/of dat andere doelgroepen vanwege deze regeling meer beperkt worden in hun mogelijkheden op de woningmarkt. Invoering mag zowel op basis van schaarste als leefbaarheidseffecten worden onderbouwd. Op dit moment geeft de huidige situatie op de gemeentelijke woningmarkt onvoldoende handvatten om een dergelijke onderbouwing te rechtvaardigen, zowel vanuit schaarste als vanuit de leefbaarheid.

Opkoopbescherming
Binnen de bestaande woningvoorraad is opkoopbescherming een instrument om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Voor dit laatste is in de uitkomsten van de Leefbaarometer (2020) geen aanleiding te vinden om het invoeren van een opkoopbescherming te onderbouwen binnen Tytsjerksteradiel. Er zijn drie uitzonderingsgevallen waarbij een gemeente ondanks een opkoopbescherming toch een vergunning moet verlenen voor verhuur. Het gaat daarbij om woningen die verhuurd worden aan familie, woningen die deel uit maken van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of woningen die tijdelijk verhuurd worden.

De maatregel geldt alleen voor bestaande woningen, is tijdelijk (max. vier jaar) en uitvoering en handhaving zijn arbeids- en tijdsintensief. Om de maatregel in te kunnen voeren moet in een Huisvestingsverordening vastgesteld en onderbouwd worden in welke buurten er door schaarste aan goedkope en middel dure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden (ministerie van BZK, 2022). De grens voor goedkoop en middelduur is niet officieel vastgesteld, maar veelal wordt de NHG grens als bovengrens gehanteerd. Voor 2022 ligt die grens op 355.000 euro. Voor Tytsjerksteradiel geldt dat bijna 81% van de huishoudens in een koopwoning met een WOZ waarde tot 325.000 euro woont.

Gezien het gegeven dat de meeste verhuisbewegingen binnen de woningmarktregio (Friesland) zijn, het relatief lage aantal woningen dat door beleggers e.d. verhuurd wordt binnen de gemeente en de positieve resultaten op buurtniveau in de Leefbaarometer lijkt het niet waarschijnlijk dat de invoer van een opkoopbescherming voldoende gerechtvaardigd is ondanks de krapte die waargenomen wordt op gemeentelijk niveau. Een nadere analyse van de krapte op dorps– of buurtniveau is een noodzakelijk voor de onderbouwing van de inzet van dit instrument, maar gezien bovenstaande moet afgewogen worden of die vervolgstap wenselijk is, ook gelet op de uitzonderingsgevallen voor vergunningverlening, de ambities in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de Nationale Woon – en Bouwagenda.

Doelgroepenverordening
Met een doelgroepenverordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor de beoogde doelgroepen (zoals sociale huur) op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden binnen een vastgestelde termijn. Een doelgroepenverordening is alleen van toepassing op nieuwbouw. De verordening is algemeen geldend, maar moet expliciet benoemd worden in het bestemmingsplan voor werkingskracht. De uitvoering en handhaving van deze verordening is tijds – en arbeidsintensief, maar kan voor Tytsjerksteradiel wel een meerwaarde bieden omdat het percentage sociale huur binnen de gemeente valt met 19,3% nog ruim onder het landelijke streven van 30 procent en onze gemeente weinig eigen grond in bezit heeft. Dit instrument is ook van toepassing is op gronden van derden; bij nieuwbouwplannen kan er daardoor meer gestuurd worden op het aandeel sociale huurwoningen door de gemeente. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het echter niet meer nodig om een aparte doelgroepenverordening te maken. De bepalingen kunnen dan rechtstreeks in het Omgevingsplan opgenomen worden.

Overige instrumenten

Bestemmingsplan
Via een bestemmingsplan kan vastgelegd worden hoe gronden bebouwd en gebruikt mogen worden. Bijvoorbeeld door het toekennen van een woonbestemming aan gronden of een bestemming maatschappelijk kan gestuurd worden op een bepaalde bestemming.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is het ook mogelijk om in een bestemmingsplan percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën binnen een plangebied op te nemen, bijvoorbeeld een percentage sociale huur of vrije kavels. De situering en het aantal woningen kunnen vervolgens in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vastgesteld worden.

Zelfbewoningsplicht
Bij nieuwbouw of verkoop van (sociale) huurwoningen kan een zelfbewoningsplicht opgenomen worden in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de verkopende en kopende partij. Omdat het om privaatrecht gaat kunnen de voorwaarden zelf bepaald worden.
Net als bij een opkoopbescherming kan bewoning door 1e of 2e graad familie bijvoorbeeld wel toegestaan worden. Via een anterieure overeenkomst kan afgedwongen worden dat de zelfbewoningsplicht opgenomen wordt in bijvoorbeeld het geval dat de woningen via een projectontwikkelaar worden verkocht. De zelfbewoningsplicht voorkomt 'buy to let', is relatief snel in te voeren, maar is contractueel eindig en doordat het alleen voor nieuwbouw of verkoop van (sociale) huurwoningen geldt is het beperkt inzetbaar.

Anterieure overeenkomst
Om een nieuwbouwproject mogelijk te maken is het in veel gevallen nodig om het bestemmingsplan en het openbaar gebied (o.a. verlichting en riolering) aan te passen. Het is dan verplicht om met de gemeente een exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst af te sluiten. De overeenkomst wordt in de beginfase van een project afgesloten, nog voor de vaststelling van een exploitatieplan. De afspraken in een anterieure overeenkomst moeten gaan over een concrete gebiedsontwikkeling en passend zijn binnen de structuurvisie. Ook kunnen afspraken gemaakt worden over het de situering en het aantal woningen.