Doelgroepenverordening			
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag**	**Antwoord**
16-02-2023	PvdA	Art 4, lid 1. Hier wordt nemen wij aan maximaal 80% bedoeld? We stellen voor dit duidelijker op te schrijven, bijvoorbeeld door het woordje 'maximaal' voor 80% te plaatsen. Art 5, lid 4. Ook hier een tekstsuggestie: inkomensgrenzen ipv inkomens. Dit is taalkundig nauwkeuriger naar onze overtuiging. Art 7, lid 4. **Vraag 1:** Wat bedoelt het College hier met "economische omstandigheden"? Dit lid is voor velerlei uitleg vatbaar en is wat onze smaak betreft veel te vaag. Bovendien wordt met de hardheidsclausule al voorkomen dat de verordening gevolgen heeft die echt niet onze bedoeling zijn. **Vraag 2:** Kunt u dit lid laten vallen?	De voorgestelde aanpassingen kunnen worden toegepast 'maximaal' en 'inkomengrenzen' **Antwoord 1:** De hardheidsclausule, artikel 9 geeft het college de bevoegdheid om artikel 2 tot en met 7 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken. De term 'economische omstandigheden' is slechts in verband met de handhaving van de 'instandhoudingstermijn' in de toelichting van artikel 7 opgenomen: "Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische omstandigheden) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen." **Antwoord 2:** Nee, gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 7) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Dat is in het belang van de continuïteit van ons woonbeleid.

		Art 7, lid 5, eerste keer “en” tussen middeldure huurwoning en sociale koopwoning in de 1e zin. **Vraag 3:** Het lijkt ons niet de bedoeling dat dit lid enkel en alleen geldt als een eigenaar BEIDEN onttrekt aan de woningvoorraad. We stellen voor hier het woordje “of” te gebruiken. Art 7, lid: **Vraag 4:** Wat bedoelt u met een woning uit ponden?	**Antwoord 3:** Het woordje ‘of’ kan in dit lid toegevoegd worden. **Antwoord 4:** Met uitponden wordt in dit lid bedoeld het verkopen van huurwoningen die leegstaan. Dus als een huurder vertrekt, kan de verhuurder of woningcorporatie ervoor kiezen de huurwoning te verkopen. Dit kan onder andere aan de vertrekkende huurder of aan een nieuwe koper.
13-02-2023	GroenLinks	De doelgroepenverordening moet eerst vertaald worden in het bestemmingsplan voordat de bepalingen ook echt in werking treden en kunnen worden gehandhaafd. **Vraag 1**: Is het mogelijk om bestaande bestemmingsplan te wijzigen en daar de bepalingen van deze verordening aan toe te voegen, of mag dit alleen bij nieuwe bestemmingsplannen? De aanvangskoopprijs van een sociale koopwoning wordt vastgesteld op 80% van de NHG-grens. Zoals we allemaal weten is de NHG-grens de laatste jaren flink gestegen. Deze zou de komende jaren zomaar verder kunnen stijgen, wat automatisch zou betekenen dat de sociale koopwoningen onder deze verordening ook duurder mogen zijn. Sinds 2022 hanteert het kabinet naast de	**Antwoord 1:** De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening moet eerst vertaald worden in het bestemmingsplan voordat de bepalingen ook echt in werking treden en kunnen worden gehandhaafd (artikel 3.1 eerst lid van Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening [Bro]). Als een gemeente woningbouwcategorieën wil opnemen, dan moet eerst een doelgroepenverordening worden vastgesteld. Deze heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is vastgelegd. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

		NHG-grens ook de betaalbaarheidsgrens. Deze ontkoppeling is gemaakt omdat de NHG-grens juist door de vele stijgingen geen goede indicator voor een betaalbare woning meer werd gevonden. Vraag 2: Waarom gaat de verordening uit van de NHG-grens en niet van de betaalbaarheidsgrens?	Antwoord 2: Het hanteren van de NHG-grens heeft de volgende voordelen voor woningzoekenden 1. Het verhaal van De Lange Weeren en de NHG-grens In het plan voor de Lange Weeren zijn wij uitgegaan van 1/3e sociale huurwoningen, 1/3e middeldure huur/koopwoningen, waarbij 50% van de koopwoningen een koopprijs van 80% van de NHG grens zullen hebben. De NHG grens is momenteel € 405.000. 80% daarvan is € 324.000. De NHG grens fluctueert, deze daalt en stijgt met de markt mee. Een vaste prijs van € 355.000 is moeilijk te hanteren voor de Lange Weeren omdat we niet weten of deze prijs tegen de tijd dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden nog realistisch is. Bovendien is 80% van de NHG grens op dit moment lager dan die € 355.000 en dus beter bereikbaar voor de doelgroep. Een prijs van € 355.000 is door de Minister aangegeven als 'middensegment'. De in onze doelgroepenverordening aangegeven doelgroep (1,5 keer DAEB inkomen) kan een dergelijke koopprijs moeilijk financieren. 2. NHG biedt extra zekerheid bij betalingsproblemen of restschuld De Nationale Hypotheek Garantie biedt hulp bij betalingsproblemen. Mocht iemand onverhoopt met een restschuld komen te zitten, dan kan deze onder voorwaarden worden kwijtgescholden. Wanneer iemand een hypotheek met

			NHG afsluit, dient hij/zij 1% van het hypotheekbedrag, de zogenaamde borgtochtprovisie, te betalen aan NHG. In ruil hiervoor biedt NHG extra zekerheid wanneer de betrokkene in betalingsproblemen komt. Extra zekerheid is in de huidige tijd geen overbodige luxe. In deze verhitte huizenmarkt wordt namelijk vaker meer geboden dan de vraagprijs en maximaal gefinancierd. Daarnaast is door de coronacrisis meer onzekerheid over werk en inkomen ontstaan. 3. Ouderen, ondernemers en flexwerkers komen met NHG eerder in aanmerking voor een hypotheek De extra zekerheid van de garantie zorgt er ook voor dat banken eerder bereid zijn een hypotheek te verstrekken. De hypotheekmogelijkheden van ondernemers, flexwerkers en ouderen nemen hierdoor toe. 4. Rentekorting met NHG De kosten die de woningzoekende maakt voor NHG, worden (deels) gecompenseerd door de rentekorting. Door de zekerheid die de garantie biedt, rekenen banken een lagere hypotheekrente. Kiest de woningzoekende nu voor NHG en verhuist hij/zij later naar een huis met een koopsom boven de kostengrens, dan kan hij/zij de NHG-hypotheek niet meenemen. Mogelijk heeft hij/zij de kosten nog niet terugverdiend met het rentevoordeel. Omdat de NHG grens ook kan dalen is niet zeker dat de betaalbaarheidsgrens zoals thans bepaald op € 355.000, NHG

		Vraag 3: In hoeverre ziet het college ruimte om in plaats van de NHG-grens alsnog de betaalbaarheidsgrens te hanteren als aanvangskoopprijs voor sociale woningen? **Vraag 4**: Waar is de 80% in de verordening precies op gebaseerd? In Artikel 4 lid 3 van de verordening wordt bij het vaststellen van de koopprijsgrens verwezen naar de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Het is ons niet gelukt om de passage(s) waarnaar verwezen wordt te vinden in de online gepubliceerde Voorwaarden en Normen.	bescherming houdt. Dit kan ertoe leiden dat de voordelen van de NHG op termijn niet meer kunnen gelden voor de door ons bedoelde woningen. **Antwoord 3:** De raad stelt de doelgroepenverordening vast en bepaalt derhalve welke grens gehanteerd wordt. Zoals echter aangegeven is de betaalbaarheidsgrens momenteel hoger dan 80% van de NHG grens en de NHG grens kan ook gaan dalen. Het is derhalve een keuze. **Antwoord 4:** Deze normen en voorwaarden worden jaarlijks gepubliceerd, onder andere door Vereniging Eigen Huis. De belangrijkste voorwaarden/normen in 2023 zijn: - De maximale hypotheek voor aankoop is € 405.000 (100% van de marktwaarde). - De maximale hypotheek bij oversluiten is € 405.000, inclusief bijkomende kosten. - Wanneer er sprake is van een energiebesparende maatregelen is de maximale hypotheek € 429.300 (106% van de marktwaarde). De 80% van de NHG-grens is als uitgangspunt genomen voor het woningbouwprogramma in de Lange Weeren.

		Vraag 5: Kunt u ons deze passage(s) toesturen? In lid 1, 2 en 3 van Artikel 5 worden de doelgroepen gespecificeerd aan de hand van inkomen. **Vraag 6**: Is er op dit moment ruimte in de wet om hier ook naar het vermogen te kijken? **Vraag 7**: Zo nee, bent u bekend met aankomende wetswijzigingen die dit wél mogelijk maken? In Artikel 5 lid 4 staat dat het college de inkomensgrenzen voor doelgroepen jaarlijks kan aanpassen. **Vraag 8**: Kunt u toezeggen dat de gemeenteraad van elke aanpassing op de hoogte wordt gesteld? Bij de verkoop van sociale koopwoningen krijgen inschrijvers die starter en tevens huurder zijn voorrang op inschrijvers die 'slechts' starter zijn. Hoewel we dit vanuit het oogpunt van de doorstroming	**Antwoord 5**: Hiervoor kunt u de volgende website van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie raadplegen: 'Indexeringspercentages inkomens voor passend toewijzen en DAEB-inkomensgrenzen voor 2023. **Antwoord 6**: Nee, de inkomensgrens is hiervoor bepalend, niet het vermogen. **Antwoord 7**: Ja, het college is bekend met aankomende wetswijziging Overbruggingswet box 3. **Antwoord 8**: Op het moment dat het college de benodigde en vereiste aanpassingen toe gaat passen, wordt de raad schriftelijk op de hoogte gesteld.

		begrijpen kan deze prioritering verregaande consequenties hebben voor starters. Vraag 9: Worden starters die nog helemaal geen huis hebben en bij hun ouders wonen hierdoor niet onevenredig benadeeld ten opzichte van mensen die al een woning hebben? Vraag 10: Verwacht het college dat starters die nog geen huis hebben in voldoende mate toegang hebben tot middelhure huurwoningen, gezien de inkomenseisen die worden gehanteerd? Vraag 11: Kan een ongezonde thuissituatie reden zijn om gebruik te maken van de hardheidsclausule en iemand voorrang te geven op de in Artikel 6 lid 2 genoemde prioritering? Bij de instandhoudingstermijnen valt de relatief korte termijn voor sociale koopwoningen op. Een termijn van tien jaar zou kunnen betekenen dat maximaal twee á drie kopers van de sociale koopwoning hebben kunnen profiteren. Wij zouden deze termijn graag langer zien.	Antwoord 9: Het college ziet in dit verband geen 'onevenredige benadeling' van starters. In principe komen door de doorstroming van huurders wel de sociale huurwoningen vrij voor de starters die hun wooncarrière willen starten. Antwoord 10: Hun toegang tot middeldure huurwoningen hangt af van hun inkomen, niet tot welke doelgroep ze behoren. In het middeldure huursegment gaat het immers om het inkomen en niet de doelgroep. Uit de huidige praktijk blijkt dat het middeldure huursegment door woningzoekenden met een relatief hoog inkomen wordt gekozen. Daardoor komen zij niet in aanmerking voor de sociale huur, maar tegelijkertijd hebben ze onvoldoende inkomen voor de koopwoningen. Antwoord 11: Dit is de maximale termijn die mogelijk is voor sociale koopwoningen. Bovendien is handhaving na 10 jaar ingewikkeld.

		Vraag 12: Waarom heeft het college hier gekozen voor een termijn van 10 jaar?	**Antwoord 12:** De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten: 1. Sociale huur instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar 2. Sociale koop instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar ten hoogste 10 jaar 3. Middeldure huur instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar. Met het aanhouden van een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor sociale koopwoningen houdt het college dus de maximale instandhoudingstermijn aan.
		Vraag 13: In hoeverre ziet het college ruimte om deze termijn op te rekken naar 15 of 20 jaar?	**Antwoord 13**: Het is onwenselijk om deze termijn op te rekken. In theorie zou het wel kunnen in een anterieure overeenkomst, maar het is publiekrechtelijk niet mogelijk om een langere termijn dan 10 jaar vast te leggen in de doelgroepenverordening.