

Aan de gemeenteraad

Onderwerp : Volkshuisvestelijke instrumenten

Gieten, 30 maart 2023

No. : 2023-007411

Behandeld door : F. Kampen

Uw brief van : -

Bijlagen : -

Doorkiesnummer : (0592) 26 77 37

Uw kenmerk : -

Geachte gemeenteraad,

Inleiding

De CDA-fractie stelde ons college 24 juni 2022 schriftelijk een aantal vragen over volkshuisvestelijk beleid. De vragen werden gesteld naar aanleiding van de informerende bijeenkomst over de Woonvisie en het grondbeleid op 1 juni 2022.

Aan u is toegezegd in het eerste kwartaal van 2023 een brede afweging aan u voor te leggen over volkshuisvestelijke instrumenten. U noemde in uw schrijven een aantal instrumenten zoals het met voorrang verlenen van een woning aan eigen inwoners. Dit is nu bij koopwoningen nog niet mogelijk. Het wetsvoorstel met de mogelijkheid hiertoe is nog niet vastgesteld door de Kamer. Het wetsvoorstel beoogt de Huisvestingswet 2014 te wijzigen en is gemaakt na de evaluatie van de wet. Het geeft gemeenten onder andere (verruimde) mogelijkheden om in het kader van woonruimteverdeling voorrang te geven aan inwoners met een lokale binding of aan bepaalde beroepsgroepen. Om dit te regelen is er een huisvestingsverordening nodig. In deze brief informeren wij u alvast over de (toekomstige) mogelijkheden. Ook schetsen wij een beeld van de voor- en nadelen.

U vroeg ons ook om de mogelijkheden voor een anti- speculatiebeding, opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht te onderzoeken. De stand van zaken leest u in deze brief.

1. Voorrang sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners

Gemeenten kunnen nu al met een huisvestingsverordening voorrang verlenen bij sociale huurwoningen aan een bepaald percentage inwoners met een lokale binding. Het wetsvoorstel wil deze mogelijkheden verruimen. Er wordt naast het toewijzen aan eigen inwoners een mogelijkheid gecreëerd tot het geven van voorrang aan bepaalde beroepsgroepen die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Met het wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor woonruimteverdeling uitgebreid voor sociale koopwoningen. Dit zijn woningen tot maximaal € 355.000, - (gelijk aan de NHG-grens van 2022).

1.1 Sociale huurwoningen

In Aa en Hunze zien we vanuit Thuis Kompas dat iets meer dan de helft van de mensen uit onze eigen gemeente een sociale huurwoning binnen onze gemeente betreft. De meeste andere inwoners komen vanuit omliggende gemeenten. Op basis van de huidige regelgeving is het door het instellen van een huisvestingsverordening al mogelijk om aan 30% van de eigen inwoners voorrang te geven. Omdat we al 50% toewijzen heeft een huisvestingsverordening hiervoor geen toegevoegde waarde.

Over het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen hebben we gesproken met de woningcorporaties. Zij geven aan dat na de invoering van Thuis Kompas meer mensen op woningen reageren. Dit geldt ook voor de woningen die voorheen wat moeilijker verhuurbaar waren. De corporaties merken dat eigen inwoners heel selectief reageren op woningen. Zij kiezen heel specifiek voor een plek. Thuis Kompas zorgt voor een transparante verdeling van woningen. Degene die het langst ingeschreven staat krijgt de woning. Bij uitzonderingen vindt er verantwoording plaats.

Woningcorporaties hebben ook zonder huisvestingsverordening nu al de beperkte mogelijkheid om woningen lokaal aan te bieden. De regels hiervoor zijn afgesproken met alle Drentse corporaties en de huurdersorganisaties. Thuis Kompas geeft de mogelijkheid om 'dorpsbinding' als voorwaarde te hanteren. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om starters of ouderen die graag in de eigen omgeving blijven wonen en nog onvoldoende inschrijfduur hebben opgebouwd. Het voordeel is dat de eigen inwoners, de woningen die passen bij hun wensen, in de eigen omgeving kunnen bewonen. Het nadeel is dat deze woningen via Thuis Kompas niet voor alle ingeschreven beschikbaar zijn. Terwijl de insteek van Thuis Kompas juist is om het brede Drentse aanbod van woningen voor alle ingeschreven beschikbaar te hebben. Als meerdere gemeenten deze voorrang verlenen in Drenthe dan beperkt het wel de mogelijkheid voor eigen inwoners, om naar een omliggende gemeente te kunnen verhuizen.

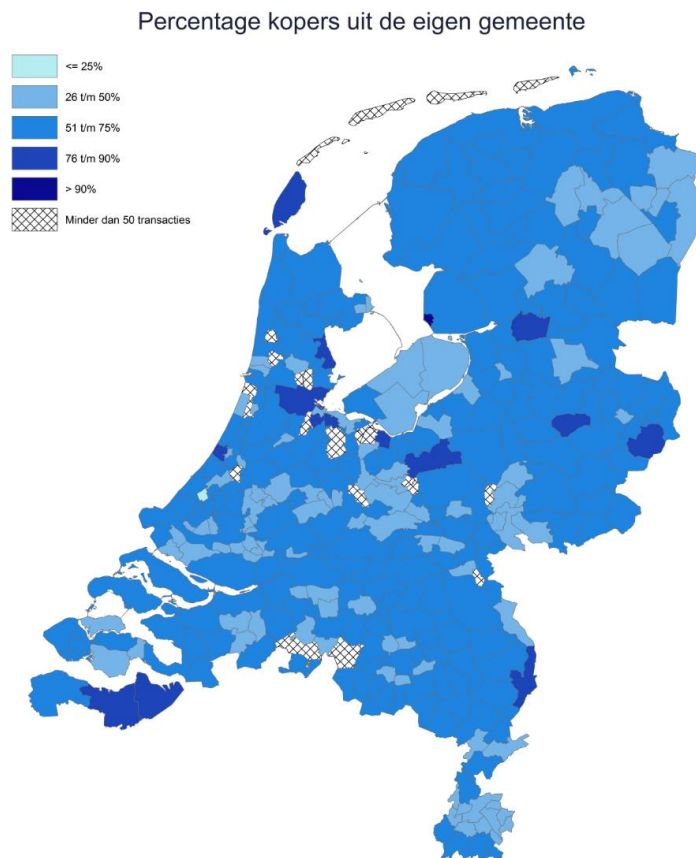
Een eventuele huisvestingsverordening om dit te regelen verruimt de mogelijkheden tot gerichte toewijzing aan eigen inwoners maar beperkt de brede werking van Thuis Kompas. Ook lopen corporaties het risico dat bepaalde woningen weer moeilijker te verhuren zijn omdat er onvoldoende aanwas van elders komt. Aanwas van elders draagt ook bij aan een gezonde inwonersbalans in de straten en complexen aldus de Volmacht. Met de mogelijkheden die corporaties nu al hebben om in uitzonderingssituaties complexen lokaal aan te bieden lijken er dan ook voldoende sturingsinstrumenten te zijn.

Sociale koopwoningen

Met de woningcorporaties spraken we over verkoop van woningen. Een beperkt aantal voormalige huurwoningen wordt door de corporaties verkocht. Het heeft vanuit uw raad de voorkeur dat de koper uit de eigen gemeente komt. De corporaties bieden de woningen eerst aan de zittende huurder aan. Als er geen belangstelling is dan wordt de woning breed in de markt gezet. De kerntaak van de corporatie is sociale verhuur. De opbrengsten van de verkoop zijn primair om aan de eigen taakstelling/kerntaak te kunnen voldoen. De kopers zijn doorgaans geen mensen van veraf maar wel vaak starters. Er zijn in 2022 vijf woningen verkocht door de corporaties. Tenminste drie woningen zijn verkocht aan mensen met een gemiddelde leeftijd van ca. 22 jaar. Eén woning is verkocht aan de zittende huurder.

Woningcorporaties mogen de eigen woningen wel rechtstreeks aan de eigen huurders verkopen. Het eigendomsrecht bepaalt dat de eigenaar zelf mag bepalen aan wie hij verkoopt. Wel is er vanuit het landelijke toezicht en de accountant controle of er geen maatschappelijk kapitaal 'weglekt', dus dat de woning niet te goedkoop verkocht wordt. Daarom hebben corporaties vaak interne regels voor de verkoop aan eigen huurders, bv tegen een minimaal taxatiewaarde. Hiermee kan ook de doorstroming van scheefhuurders bevordert worden. Een scheefhuurder is iemand die een huis huurt waarvan de huur te laag is in verhouding tot zijn inkomen.

De VNG staat positief tegenover het geven van voorrang aan eigen inwoners bij verkoop van een sociale koopwoning. Dit blijkt uit een reactie van VNG op het genoemde wetsvoorstel uit de inleiding. Volgens VNG maakt deze maatregel het mogelijk voor gemeenten om de toegang tot de koopwoningmarkt wat te kunnen sturen. Zo krijgen inwoners uit de eigen gemeente meer kans maken op de aankoop van een woning. Ook kunnen woningzoekenden met een wat smallere beurs een kans maken op een woning en krijgen starters een wat eerlijkere kans aldus VNG.



Figuur 1. Deze kaart van Nederland toont het percentage kopers afkomstig uit de eigen gemeente. De onderzochte periode is januari 2021 tot en met juni 2022. Hoe blauwer een gemeente is ingekleurd, hoe groter het aandeel kopers uit de eigen gemeente. Bron: Kadaster

In figuur 1 is zichtbaar dat in een deel van Drenthe een redelijk percentage kopers van woningen uit de eigen gemeente komt (25% tot en met 50%). Om wat meer te kunnen sturen op het verkopen van woningen aan bijvoorbeeld starters uit de eigen gemeente kan een huisvestingsverordening een oplossing bieden. Dit brengt wel veel regelwerk met zich mee. Vanwege de marktwerking is dit vermoedelijk alleen een werkbaar instrument als het gaat om eigen te ontwikkelen gemeentelijke grond.

Er is landelijk kritiek op de voorrangsregels omdat het doel van de Huisvestingwet vrijheid van vestiging is, zoals vastgelegd in internationale verdragen. Het is de vraag in hoeverre de wettelijke mogelijkheden om woningzoekenden met lokale of regionale binding voorrang te geven bij deze doelstelling passen. Daarnaast staat het toewijzen aan eigen inwoners de (vrije) marktwerking in de weg. Aan de andere kant kan er met de wet goed worden gestuurd op woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer.

2. Opkoopbescherming

Het regelen van een opkoopbescherming is per 1 januari 2022 mogelijk. Dit kan geregeld worden met een huisvestingsverordening. Vooral stedelijke gemeenten hebben opkoopbescherming ingevoerd om opkoop door beleggers tegen te gaan. In gebieden waar veel opkoop van woningen voor de verhuur plaats vindt ontstaan doorgaans leefbaarheidsproblemen.

In Aa en Hunze zijn niet veel "huisjesmelkers" (opkopers van woningen voor de verhuur) actief. In onze gemeente blijkt dat ongeveer 5,3% van de woningen verhuurd worden door particulieren. Binnen dit percentage zitten eventuele "huisjesmelkers". Het aandeel woningen voor de particuliere verhuur is dus niet hoog in onze gemeente. Het type woningen in onze gemeente leent zich er ook minder goed voor. Er zijn bijvoorbeeld veel woningen in het hogere segment waaronder veel vrijstaande woningen. Het opstellen van een huisvestingsverordening is daarom een zwaar instrument in een gemeente als deze. Gemeenten moeten daarnaast onderbouwen dat een opkoopbescherming noodzakelijk en effectief is bij toepassing ervan.

3. Anti- speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

In juni 2022 stelde u de nota grondbeleid vast. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Het grondbeleid geldt onder andere als instrument om de doelen uit de Woonvisie te realiseren.

In de Nota Grondbeleid is aangegeven dat er een Grondprijzenbrief wordt opgesteld. In een Grondprijzenbrief worden de grondprijzen en de waarderingsmethodiek voor de uitgifte van grond per functie, prijsklasse of typologie vastgelegd. Dit geldt bijvoorbeeld voor sociale huur en sociale koopwoningen.

Op dit moment loopt er een onderzoek naar de grondprijzen binnen de gemeente Aa en Hunze. Aan de hand van dit onderzoek wordt de Grondprijzenbrief opgesteld. Tegelijkertijd worden de Algemene Verkoopvoorwaarden uit 2006 geactualiseerd. De mogelijkheden voor een anti- speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden hierin opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn de basis voor de uitwerking hiervan.

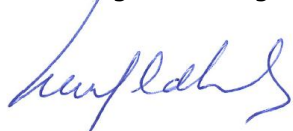
In de koopcontracten van de woningcorporaties is al zelfbewoningsplicht opgenomen.

Vervolg

In de loop van het jaar wordt u geïnformeerd over de Grondprijzenbrief en de Actualisatie van de verkoopvoorwaarden. Wij monitoren ondertussen de stand van zaken van de nieuwe wetgeving. Indien de nieuwe wetgeving is vastgesteld en er keuzes voorliggen met betrekking tot de onderwerpen uit deze brief dan leggen wij dit in een advies aan u voor.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester