

Betaalbaarheidsinstrumenten 'Wat betaalbaar is moet betaalbaar blijven'

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Aanleiding	pag. 3
I. Betaalbaarheidsinstrumenten	pag. 4
1. Juridische mogelijkheden (privaatrechtelijk + publiekrechtelijk)	pag. 4
a. Zelfbewoningsplicht	
b. Opkoopbescherming	
c. Anti-speculatiebeding	
d. Nieuwbouw niet tegen opbod verkopen	
e. Doelgroepenverordening	
2. Financieringsopties koper	pag. 6
a. Starterslening	
b. Nationale Hypotheekgarantie (NHG)	
3. Financiële constructies koopwoning/grond	pag. 7
a. Financiële constructies koopwoning	
b. Financiële constructies grond	
i. Erfpacht	
ii. Compensatiefonds	
4. Doorstroming bevorderen: Juiste doelgroep in betaalbare woning	pag. 8
a. Volgorderegeling	
5. Fysieke sturingsmogelijkheden	pag. 8
a. Maatvoering woning/kavel en restricties uit- en opbouwmogelijkheden	
b. Woningdelen	
II. Betaalbaarheidsinstrumenten in Wilderszijde	pag. 9
III. Periode zelfbewoningsplicht	pag. 10
IV. Voortdurende aandacht voor betaalbare woningen in Lansingerland	pag. 10

Inleiding

Lansingerland wil met haar nieuwe Woonvisie werken aan een krachtige samenleving in Lansingerland. Wonen is immers een basisbehoefte. Via het woonbeleid geven we richting aan een toekomstigbestendige, evenwichtige bevolkingssamenstelling die past bij het karakter van Lansingerland. Om vergrijzing tegen te gaan en evenwichtig te groeien, voegen we woningen toe. Dit komt ten goede aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook voor de sociale samenhang van de gemeente. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren en economisch actieven in de middengroep. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor senioren, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor wonen betekent dit dat passende huisvesting voor zowel de stevige schouders als de kwetsbaren belangrijk is.

Op dit moment is er echter onvoldoende passende woonruimte voor lage en (lage) middeninkomens, senioren, jongeren, spoedzoekers en emptynesters. Bij nieuwbouwontwikkelingen hebben wij daarom bijzondere aandacht voor deze doelgroepen door passende woningen te bouwen. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen maken we voor de doelgroepen die zijn aangewezen op betaalbare woningen afspraken over het aandeel betaalbaar waaronder sociaal. Bij grotere¹ ontwikkellocaties streven we naar een percentage van circa 50% betaalbaar. Ten aanzien van kleine(re) ontwikkellocaties geldt maatwerk. Ook hier streven we naar een aandeel betaalbare woningen, mits dit passend is binnen het project en de omgeving. Hiermee bedienen we niet alleen de doelgroepen maar helpen we ook de doorstroming op gang.

Aanleiding

Moties

Met de aangenomen moties 'Wat betaalbaar en bereikbaar is, moet betaalbaar en bereikbaar blijven!' en 'Woonvisie Lansingerland 2021-2025-Zelfbewoning' heeft de raad een duidelijk signaal afgegeven, dat zij bij het realiseren van meer nieuwe betaalbare woningen er ook vanuit gaat dat deze woningen zo lang mogelijk voor de beoogde doelgroep beschikbaar blijven. Aanleiding voor eerstgenoemde motie was het opnemen van extra betaalbare woningen in Wilderszijde ondanks het niet verkrijgen van de aangevraagde BZK-stimuleringssubsidie. Voor Wilderszijde geven we aan het eind van deze notitie aan welke van de genoemde instrumenten realistisch en haalbaar kunnen worden benut. Deze notitie geeft met name een doorkijk naar de mogelijke en nieuwe instrumenten die ten behoeve van nieuw (grond)beleid in 2022 nader kunnen worden onderzocht en mogelijk extra kansen bieden.

Daarnaast is de motie over zelfbewoningsplicht aangenomen bij het vaststellen van de nieuwe woonvisie. Deze gaat uit van minimaal 5 jaar zelfbewoningsplicht voor nieuwe woningen. Naar aanleiding van deze motie is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om dit voor een langere periode vast te stellen bijvoorbeeld voor tien jaar. Bij betaalbaarheidsinstrumenten 1) 'Juridisch beschermen' gaan we bij 'zelfbewoningsplicht' hierop nader in.

¹ We gaan uit van een ontwikkeling met 40 woningen of meer

I. Betaalbaarheidsinstrumenten

Om te zorgen dat de betaalbare woningen voor de toekomst ook betaalbaar blijven, heeft de gemeente een aantal instrumenten tot haar beschikking. Veel van deze instrumenten benut Lansingerland al en zijn in de nieuwe woonvisie en/of in de huidige nota Grondbeleid opgenomen.

Als het gaat om het behouden en beschermen van betaalbare koop- en huurwoningen voor de beoogde doelgroepen onderscheiden we vijf instrumenten²:

- 1) Juridisch beschermen (privaatrechtelijk + publiekrechtelijk);
- 2) Financieringsopties koper;
- 3) Financiële constructies koopwoning/grond;
- 4) Doorstroming bevorderen: Juiste doelgroep in betaalbare woning;
- 5) Fysieke sturingsmogelijkheden

Deze notitie licht bovengenoemde instrumenten nader toe en geeft per onderdeel aan welke we als gemeente (kunnen) gaan toepassen, welke instrumenten we mogelijk niet actief inzetten, danwel nog nader gaan onderzoeken in het kader van het nieuwe grondbeleid in 2022.

1) Juridische mogelijkheden (privaatrechtelijk + publiekrechtelijk)

Een gemeente kan zowel privaatrechtelijk (via overeenkomsten) als publiekrechtelijke (via verordeningen en bestemmingsplan/omgevingsplan) op verschillende manieren juridisch regelen dat betaalbare woningen betaalbaar en beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroep. Van belang is dat indien publiekrechtelijke mogelijkheden bestaan, een gemeente privaatrechtelijk geen afspraken mag maken over hetzelfde onderwerp, die het publiekrechtelijk kader doorkruisen.

Privaatrechtelijk (in overeenkomsten):

a. Zelfbewoningsplicht

Bij een zelfbewoningsplicht is de eigenaar verplicht om voor een bepaalde periode zelf in de woning te wonen. Dit geldt alleen voor nieuwbouwwoningen. Voor eigen locaties is dit in Lansingerland een gegeven conform ons Grondbeleid en onze Woonvisie. Bij locaties van anderen zijn we afhankelijk van de andere partij of een dergelijke verplichting wordt opgenomen. Lansingerland legt de zelfbewoningsplicht vast voor de duur van 5 jaar door middel van een kettingbeding.

Voor koopwoningen tot de NHG-grens hanteren de meeste gemeenten een periode van 3-5 jaar. Een langere periode dan 5 jaar is zeer waarschijnlijk juridisch niet houdbaar. Hoe langer de termijn van de zelfbewoningsplicht, hoe groter het risico is dat de rechter van oordeel zal zijn dat de termijn onevenredig of disproportioneel is. Dat heeft te maken met de inbreuk op het eigendomsrecht die wordt gemaakt door invoering van de zelfbewoningsplicht. Een woningeigenaar wordt namelijk beperkt in zijn mogelijkheden om de woning te verhuren en wordt verplicht om zelf voor een bepaalde periode in de woning te gaan wonen. In het geval een rechter een dergelijke langere periode voor zelfbewoningsplicht nietig zou verklaren, is er geen terugvalmogelijkheid naar 5 jaar meer mogelijk.

- De gemeente hanteert bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt dat woningen die op deze gronden worden gerealiseerd, bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat bewust als doel is gesteld.

² Geput uit: Stec 'Slimme woningbouw met gouden driehoek', Platform 31 'Starters op de woningmarkt' en PZH 'Instrumentenkoffer betaalbare voorraad'

- Gezien de juridische risico's in geval van het hanteren van een langere periode voor zelfbewoningsplicht, handhaaft de gemeente de huidige periode van 5 jaar.

b. Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 treedt een wijziging van de Huisvestingswet in werking. Gemeenten kunnen daarmee woning-eigenaren verplichten een vergunning aan te vragen voordat ze tot verhuur kunnen overgaan. Deze regeling kan zowel gelden voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande woningen. Toepassing van het instrument is mogelijk wanneer sprake is van aantoonbare/onderbouwde schaarste of voor het behoud van de leefbaarheid (ongeacht of er schaarste is). De wettelijke grondslag voor deze maatregel vervalt overigens drie jaar nadat deze in werking is getreden. Het instrument komt dus in eerste instantie tijdelijk beschikbaar.

- De gemeente onderzoekt of en hoe we dit instrument kunnen toepassen. Het aantonen van schaarste is hierbij een belangrijk onderwerp, de grondslag om dit middel te kunnen toepassen.

c. Anti-speculatiebeding

Met een anti-speculatie-beding kunnen gemeenten verbieden om de woning binnen een bepaalde tijd door te verkopen. Ook kan er gewerkt worden met een (aflopende) boete totdat de bepaalde tijd is verstreken. Dit beding dient ertoe te voorkomen dat beleggers (of slimme inwoners) een woning kopen om deze binnen korte tijd weer met winst te verkopen.

Gemeenten kunnen een anti-speculatiebeding vastleggen in geval van ontwikkeling van eigen locaties en/of afspreken met marktpartijen of corporaties. Bij verkoop spreken gemeente en notaris af of en hoeveel er moet worden afgedragen als gevolg van het beding.

- Conform Woonvisie en de Nota Grondbeleid hanteren we in overeenkomsten een anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar.

d. Nieuwbouw niet tegen opbod verkopen

Naast bovengenoemde voorwaarden kan een gemeente bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt hanteren dat woningen die op deze gronden worden gerealiseerd, niet tegen opbod verkocht mogen worden en bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat bewust als doel is gesteld.

Publiekrechtelijk:

e. Doelgroepenverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de publiekrechtelijke mogelijkheid om, naast sturing door middel van o.a. anterieure overeenkomsten, per deelgebied van de gemeente in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen, te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd in (nieuw)bouwplannen. Dit kan in ieder geval voor de categorieën sociale huur en voor bereikbare middenhuur Laag en bereikbare koop Laag (NB: in het bestemmingsplan Wilderszijde zijn dit de categorieën huur en koop Betaalbaar Lansingerland) zoals in de Woonvisie Lansingerland 2021-2025 omschreven. De doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk middel om betaalbare woningbouw af te dwingen. Dit instrument wordt daarom vaak aanvullend ingezet naast een woonvisie of een volkshuisvestelijk kader. De gemeente maakt hierin haar beleid juridisch afdwingbaar en handhaafbaar.

De doelgroepenverordening heeft betrekking op (nieuw)bouw waarvoor een (nieuw) bestemmingsplan cq omgevingsplan moet worden vastgesteld met daarin regels over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, huurwoningen Betaalbaar Lansingerland en koopwoningen Betaalbaar Lansingerland met

minimaal bijbehorende percentages en instandhoudingstermijnen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen betaalbare woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De gemeente kan hierdoor voor deze doelgroepen sturen op een goede mix aan aanbod van betaalbare woningen in de genoemde segmenten. De Woonvisie Lansingerland 2021-2025 die in 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt het uitgangspunt en de onderbouwing voor deze doelgroepenverordening.

- De doelgroepenverordening is in behandeling in de raad van december. Volgende grote woningbouwontwikkelingen zullen onder de Omgevingswet terecht komen. Deze wet maakt het mogelijk om in het omgevingsplan niet alleen regels over te realiseren categorieën woningen op te nemen maar ook voor welke doelgroep en voor welke termijn. Een aparte verordening zoals nu voorgesteld is dan niet meer nodig.
- Instandhoudingstermijnen zijn in de doelgroepenverordening woningbouw Lansingerland voor sociale huur minimaal 25 jaar, middenhuur minimaal 15 jaar en betaalbare koop minimaal 5 jaar.
- In het huidige grondbeleid wordt nu nog voor sociale huurwoningen gesproken over een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar. In het nieuwe in 2022 vast te stellen grondbeleid zullen bovengenoemde instandhoudingstermijnen worden geactualiseerd. Dit sluit ook aan op de nieuwe woonvisie.

2) Financieringsopties koper

Verruiming van (veilige) financieringsmogelijkheden voor de koper, kunnen ervoor zorgen dat meer woningen bereikbaar worden voor starters. De gemeente kan hieraan bijdrage door het bieden van een starterslening en het (laten) realiseren van betaalbare koopwoningen tot maximaal de NHG-grens.

a. Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit (voor een hypotheek) en de prijs van de beoogde woning te overbruggen. Een aanvullende lening die via SVn wordt aangeboden maakt dit mogelijk. De gemeente is financierder. De gemeente kan zelf (via een verordening) voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen maar ook aan woningtypes, doelgroepen. Een starterslening biedt starters met een binding met de gemeente dus een gunstige lening naast een hypotheek.

- Lansingerland heeft de starterslening al eerder toegepast en gaat deze weer activeren voor in ieder geval 2 jaar. Deze nieuwe startersleningregeling voor Lansingerland is onlangs aan de raad voorgelegd. De regeling geldt voor starters tot 35 jaar met een aantoonbare binding met Lansingerland. Wij passen dit in onze gemeente toe bij woningen tot de NHG-grens voor een maximaal leenbedrag van € 50.000.

b. Nationale hypotheekgarantie (NHG)

De Nationale Hypotheekgarantie biedt kopers een verantwoorde en betaalbare hypotheek. Een koper krijgt korting op de hypotheekrente extra en kan tot 106% van de woningwaarde verduurzamingsmaatregelen meefinancieren. Ook zonder vast contract zijn er via NHG mogelijkheden. Daarnaast zoekt NHG samen met de geldverstrekker naar oplossingen als een huiseigenaar niet meer de hypotheek zou kunnen betalen. En bij ingrijpende veranderingen in het leven. Zoals overlijden partner of een relatiebreuk biedt NHG een vangnet. In geval van woningverkoop met verlies kan NHG onder bepaalde voorwaarden de restschuld kwijtschelden.

- Conform de nieuwe woonvisie richt de gemeente zich bij nieuwe woningbouwontwikkelingen voor het betaalbare koopsegment op woningen tot de NHG-grens.

3) Financiële constructies koopwoning/grond

Om een betaalbare woning betaalbaar te krijgen en te houden zijn er verschillende financiële constructies mogelijk voor zowel de koopwoning als de grond:

a. Financiële constructies woning

Er zijn verschillende financiële constructies om een koopwoning betaalbaar te houden. Deze verschillen in de precieze opzet en uitvoering maar hebben met elkaar gemeen dat een woning met korting kan worden aangekocht en de waardeontwikkeling (positief of negatief) bij verkoop in een vooraf vastgestelde verhouding wordt verdeeld tussen koper en verkoper. Vaak wordt dit gekoppeld aan een terugkoopverplichting van de woningcorporatie of projectontwikkelaar. De paraplubenaming voor deze financiële constructies is maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). De meest populaire vorm is Koopgarant. Ook gemeenten kunnen overwegen om zelf een MGE-product aan te bieden zoals bijvoorbeeld Koopgarant. Een recent voorbeeld daarvan is de gemeente Ede waar dit is gebeurd. Dichterbij heeft de gemeente Westvoorne ook onderdeel van woonruimte afspraken regio Rotterdam een eigen woonbedrijf voor sociale woningbouw.

- Koopgarant wordt binnen onze gemeente toegepast door Havensteden in Rodenrijse Zoom en door BPD in Parkzoom III. MGE kan de corporatie niet meer doen. Het is dus aan marktpartijen om dit bij nieuwbouwlocaties op te pakken.
- Door de recente prijsstijgingen moet een korting van meer dan 50% gegeven worden om aan de voorwaarden van MGE te voldoen (onder NHG). Bij een korting van meer dan 50% beschouwt de fiscus de koper niet meer als eigenaar van de woning. Daardoor vallen de woningen nu al heel snel buiten de categorie van MGE.

Tussenvormen tussen huur en koop

Naast corporaties komen ook marktpartijen met nieuwe tussenvormen tussen huren en kopen. Dit kunnen huurspaar- of huurkoopproducten worden.

b. Financiële constructies grond:

i. Erfpachtconstructies

Grond in erfpacht drukt de koopprijs want kopers hoeven alleen de woning te kopen en niet de grond. Jaarlijks betalen gebruikers canon voor het gebruik van de grond, de erfpacht. De maandlast blijft vrijwel gelijk.

- Op dit moment gaan we in Lansingerland uit van verkoop van de grond zonder erfpacht. Het invoeren van erfpacht betekent voor de gemeente een fundamentele wijziging en kent veel haken en ogen. Bij de actualisatie van de nota Grondbeleid in 2022 kijken we onder meer of het toepassen van erfpacht van meerwaarde kan zijn bij het realiseren van betaalbare woningen.

ii. Compensatiefonds betaalbare woningbouw

Voor kleine(re) ontwikkellocaties onderzoekt een gemeente per locatie wat er mogelijk is om een bijdrage te leveren aan de ambities van de gemeentelijke woonvisie. Dit kan betekenen dat een gemeente, mede op basis van locatiespecifieke kenmerken, keuzes moet maken waardoor er op een bepaalde locatie geen of onvoldoende betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. Een gemeente kan dan een compensatiefonds oprichten waardoor per niet gerealiseerde woning de ontwikkelende partij verplicht is een bijdrage te storten in dit fonds. De opbrengsten kan de gemeente vervolgens inzetten om elders meer betaalbare woningen te realiseren, zodat de gemeente per saldo

toch de geplande aantallen betaalbare woningen kan halen. Overigens dient een ontwikkelaar eerst zelf te kijken of hij de woningen ook ergens anders kan realiseren.

Een compensatiefonds oprichten zoals dat nu nog geldt in verschillende gemeenten kan binnen de aanstaande Omgevingswet niet meer. Binnen de Omgevingswet is het namelijk noodzakelijk om een direct verband te leggen tussen projecten waarbij sociale cq betaalbare woningbouw niet gerealiseerd kan worden en de projecten waar ter compensatie wel deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast stelt de Omgevingswet dat de compensatie maximaal kan bestaan uit het gemeentelijk tekort op het andere project.

- Het organiseren van compensatie voor sociale cq betaalbare woningbouw vergt conform de eisen van de nieuwe Omgevingswet de nodige uitwerking. Of dit haalbaar is voor (kleinere) woningbouwprojecten in Lansingerland moet nog blijken. Dit wordt daarom in het kader van het nieuwe grondbeleid en de aanstaande invoering van de Omgevingswet in 2022 nader onderzocht.

4) Doorstroming bevorderen: Juiste doelgroep in betaalbare woning

Om te zorgen dat de juiste doelgroep met een lager (midden) inkomen in de betaalbare woningen terecht kan komen is het belangrijk om de doorstroming te bevorderen. Dat stimuleren we in samenwerking met de corporatie binnen de sociale huurvoorraad door bijvoorbeeld een doorstroommakelaar voor ouderen in te schakelen. De oudere huurder kan dan gelijkvloers en iets kleiner gaan wonen en maakt zo weer een grotere sociale huurwoning vrij voor nieuwe huurders. Om te zorgen dat mensen met een iets hoger inkomen dan bedoeld voor een sociale huurwoning kunnen doorstromen naar een volgende woning is er de volgorde-regeling:

a. Volgorde-regeling

Het is mogelijk om afspraken met ontwikkelaars te maken over de verkoop van hun woningen. Bij woningen die bijvoorbeeld m.b.v. korting op de koopprijs worden verkocht, kunnen afspraken gemaakt worden over de volgorde van toewijzing. Door voorrang te geven aan kopers die een (corporatie)woning achterlaten worden minimaal 2 woningzoekenden geholpen met 1 woning. Voorrang naar middenhuur kan via een verordening geregeld worden. Nu is het voor gemeenten nog verboden om voor nieuwe betaalbare koopwoningen door uitsluiting voorkeur te geven aan eigen inwoners. Op dit moment ligt er echter vanuit BZK een voorstel om voorrang te kunnen geven aan eigen inwoners voor betaalbare nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens. Maximaal 30 procent van de woningen mag via deze voorrangsregeling worden toegewezen. Volgens het plan mag een gemeente behalve aan eigen inwoners ook voorrang geven aan mensen die er nog niet wonen, maar die wel een economische binding met de plaats hebben.

- Als doelgroep voor betaalbare woningen in Lansingerland krijgen huishoudens op basis van de volgorde-regeling voorrang (dus geen uitsluiting) die een zelfstandige sociale huurwoning in Lansingerland ter beschikking achterlaten en bewonen dan wel thuiswonende jongeren in Lansingerland.
- Als de nieuwe landelijke voorrangsregeling gaat gelden, kunnen wij als gemeente dus ook bij uitsluiting voorrang gaan geven aan inwoners uit Lansingerland c.q. met een economische binding voor maximaal 30% van de koopwoningen tot de NHG-grens

5) Fysieke sturingsinstrumenten

Door het stellen van fysieke voorwaarden aan woning of kavel kan een gemeente ervoor zorgen dat woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven voor de beoogde doelgroep door het hanteren van juiste maatvoering

en restricties van uit- en opbouwmogelijkheden. Het beter benutten van woningen ten gunste van betaalbaarheid kan ook door woningdelen.

a. Maatvoering woning/kavel en restricties uit- en opbouwmogelijkheden

Om een betaalbare woning ook in de toekomst betaalbaar te houden, kan de gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden voor een woning, behoudens uitbreidingen die vergunningsvrij zijn. Goede maatvoering van woning en kavel is heel belangrijk. Een te grote woning en/of kavel zorgt voor sterke prijsstijging, De prijs/kwaliteit moet dus kloppen. Het is mogelijk om de waardevermindering van woningen te beperken door kleine woningen te bouwen met beperkte uitbouwmogelijkheden. Woonconcepten die daar zelf al mee rekening houden zijn bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen. Het nadeel is dat dit resulteert in kleine woningen die wellicht op den duur minder interessant zijn voor de woningvoorraad op de langere termijn. Het is dus belangrijk om ook steeds de kwaliteit in de gaten te houden.

- Naast het voldoende bouwen van betaalbare woningen is dit instrument misschien wel de belangrijkste. In het bestemmingsplan en in de overeenkomsten met ontwikkelaars voor nieuwbouwonstwikkelingen houden we dit steeds goed in de gaten en regelen we waar nodig.

b. Woningdelen

Als meer mensen samen in hetzelfde huis zouden wonen, worden woningen beter benut en zijn er meer betaalbare opties. Dit is met name interessant in gemeenten waar teveel grote woningen voorkomen in de woningvoorraad in verhouding tot de vraag. Dit kan door de woning op te splitsen (verkameren). De Woningwet maakt het mogelijk om regelingen op te stellen over het kadastraal splitsen van sociale en betaalbare woningen, maar ook over het onttrekken en samenvoegen van woningen. Voorwaarde voor een dergelijke regeling is aantoonbare schaarste aan sociale en betaalbare woningen. Nadelen kunnen zijn dat er dan minder betaalbare grotere woningen beschikbaar zijn voor (startende) gezinnen en het vergt handhaving (met name bij particuliere verhuurders).

- In Lansingerland komt een verzoek voor splitsing of samenvoeging jaarlijks slecht beperkt voor. We toetsen dan steeds of er geen betaalbare woning wordt onttrokken en we toetsen aan de voorwaarden van het betreffende bestemmingsplan om eventuele overbewoning en overlast te voorkomen.

II. Betaalbaarheidsinstrumenten in Wilderszijde

Voor alle betaalbaarheidsinstrumenten is gekeken of deze voor Wilderszijde reeds realistisch en haalbaar kunnen worden toegepast. In onderstaand overzicht is zijn de conclusies op een rijtje gezet met vinkjes bij de instrumenten die in Wilderszijde worden toepast:

- ✓ 1) Juridisch beschermen: zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en instandhoudingstermijn, indexatie huurverhoging in overeenkomsten + (via bestemmingsplan voorwaarden) doelgroepenverordening + nieuwbouw niet verkoop tegen bieding
- ✓ 2) Financieringsopties koper: Starterslening, hypotheek met NHG
- x 3) Financiële constructies koopwoning/grond: Maatschappelijk Gebonden Eigendom/Koopgarant of vormen van erfpacht
- ✓ 4) Doorstroming bevorderen: volgorde-regeling
- ✓ 5) Fysieke voorwaarden creëren: maatvoering woning en kavel+ beperken uitbreidingsmogelijkheden³

³ Woningdelen is wel beschreven, maar geldt alleen voor bestaande woningvoorraad, dus niet voor nieuwbouw Wilderszijde

Toelichting:

- Voor Wilderszijde maken we geen actief gebruik van het instrument 'financiële constructies voor koopwoning of grond'. Op dit moment gaan we in Lansingerland uit van verkoop van de grond zonder erfpacht. Het invoeren van erfpacht betekent voor de gemeente een fundamentele wijziging en kent veel haken en ogen. Bij de actualisatie van de nota Grondbeleid in 2022 kijken we ondermeer of het toepassen van erfpacht van meerwaarde kan zijn bij het realiseren van betaalbare woningen. Voor Wilderszijde gaan we dus niet uit van erfpacht. Dit is op korte termijn niet realistisch en haalbaar.
- Voor Wilderszijde zal naar verwachting geen gebruik gemaakt worden van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Over het gebruik van MGE zijn vanwege eerder beschreven argumenten geen afspraken gemaakt met betrokken marktpartijen.
- Het opzetten van een compensatiefonds vergt de nodige uitwerking of dit haalbaar is voor (kleinere) woningbouwprojecten in Lansingerland. Dit zal daarom in het kader van het nieuwe grondbeleid en de aanstaande invoering van de Omgevingswet in 2022 nader worden onderzocht. Voor Wilderszijde is dit fonds niet relevant en geldt dat er 50% betaalbaar waarvan 25% sociaal zal worden gerealiseerd.

Met de marktpartijen is in de overeenkomsten voor Wilderszijde het volgende afgesproken:

- Beschikbaar houden sociale huurwoningen 25 jaar i.p.v. 20 jaar (huidig grondbeleid)
- Beschikbaar houden Betaalbare en bereikbare (NHG) huurwoningen 15 jaar; nu expliciet geregeld per segment
- Maximale indexatie huurprijzen betaalbare en bereikbare NHG segment
- Minimale en maximale grootte van de woningen, en grootte van kavels per segment
- Zelfbewoningsplicht koopwoningen betaalbare en bereikbare segment; verhuren mag niet gedurende 3 jaar na inschrijving op adres (effectief 5 jaar na koop woning)
- Anti-speculatie gedurende 3 jaar na inschrijving op adres (effectief 5 jaar na koop woning)
- Bij nieuwbouw niet verkoop tegen bieding

In combinatie met de voorwaarden in het bestemmingsplan op basis van de nieuwe doelgroepenverordening, de financieringsopties voor de koper zoals de nieuwe Starterslening en mogelijkheid voor hypotheek met NHG, de volgorde-regeling en de aandacht voor de juiste fysieke voorwaarden voor betaalbaarheid zet Wilderszijde optimaal in voor het behouden en beschermen van betaalbare koop- en huurwoningen voor de beoogde doelgroep.

III. Periode zelfbewoningsplicht

Zoals in 1) 'Juridische mogelijkheden' bij zelfbewoningsplicht is aangegeven, wordt het nu juridisch niet haalbaar geacht om de huidige periode van 5 jaar op te rekken naar een langere periode van bijvoorbeeld tien jaar.

IV. Voortdurende aandacht voor betaalbaarheid woningen in Lansingerland

Continue onderzoeken we mogelijkheden en kansen. Daarnaast houden we de landelijke ontwikkelingen goed in de gaten. Als deze nog realistisch mogelijk zijn voor Wilderszijde, dan pakken we uiteraard deze kansen. Mocht blijken dat een opkoopbescherming voor de hele gemeente Lansingerland of een deelgebied gewenst en haalbaar is, dan zullen we uiteraard dit betrekken bij het nieuwe grondbeleid.. Daarnaast kijken we ook breder en benutten de kansen voor toekomstige ontwikkelingen. Het Rijk en de provincie hechten veel belang aan het bouwen en behouden van betaalbare woningen. Zij stellen hiervoor in sommige gevallen subsidies beschikbaar als ook kennis en ervaring en/of capaciteit. Waar mogelijk haken wij hierbij aan.



Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

drs. Wilma Atsma
Gemeentesecretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens

Teams

Domein

Email

Telefoon

Postbus 1

2650 AA Lansingerland

www.lansingerland.nl

Amke Zevenbergen en Kamyar van Asperen

Ruimtelijke Economische Strategie + Gebiedsontwikkeling

Ruimte & Economie

info@lansingerland.nl

14 010