

Zienswijzenotitie bij de ontwerp doelgroepenverordening woningbouw Overbetuwe 2023

Naam organisatie	Datum indiening zienswijze	registratienummer
BDP/Bouwfonds gebiedsontwikkeling	27 juli 2023	D2023-07-016798
Woningstichting Heteren, mede namens Vivare en woonstichting Valburg	1 september 2023	D2023-09-000316

Zienswijze BDP/Bouwfonds gebiedsontwikkeling

Art 2.1.e: wooncorporaties hanteren doorgaans hun eigen PVE en bepalen voor haar te realiseren producten/prijscategorie het gewenste afwerkpakket.	We hebben dit artikel in overleg met de corporaties opgenomen omdat corporaties de Woonstandaard 3.0 als referentie gebruiken om een minimale kwaliteit te borgen. Het is bedoeld als uitgangspunt vooraf, uiteindelijk maken ze zelf de afweging samen met de ontwikkelende partij.
Art 2.2.a: het WWS van 187 punten leidt tot minder investeringsmogelijkheden voor beleggers. Het WWS zal er toe leiden dat het toevoegen van reguliere eengezinswoningen in de middenhuur mogelijk niet haalbaar zullen blijken en derhalve niet worden toegevoegd.	Dit nemen we voor kennisgeving aan. Het WWS en dit maximale puntenaantal als bovengrens voor middenhuur is wettelijk bepaald. Daarnaast is er ook behoefte aan andere en kleinere woningtypen in de middenhuur dan eengezinswoningen.
Art 2.2.c: de aanvangshuurprijs dient gedurende de instandhoudingstermijn <u>op</u> of onder de norm te blijven.	Klopt, de tekst is aangepast.
Art 2.3.a: De maximale koopprijs is ons inziens relatief laag afgezet tegen inflatie, bouwkosten ect. Wij verwachten dat slechts een appartement van circa 40 a 50 m2 GBO aan deze prijs kan voldoen. Strookt dit met de ideeën van beleidsmakers? Is de verwachting dat deze woonsoort voldoende belangstelling kent bij het koperspubliek? In Nijmegen wordt € 280.000,- v.o.n. gehanteerd als prijsgrens. Is het wellicht handig om in de regio gelijkloidend beleid te hanteren?	Voor deze prijsgrens sluiten we aan bij de afspraken binnen de Groene Metropoolregio in de Woondeal en bij wat andere gemeentes in de regio doen. Een deel hanteert ook de koopprijsgrens van €250.000,-. Het is de bedoeling dat voor die prijs een ander product en woningtype wordt geleverd met een passende prijs/kwaliteitverhouding. We zien namelijk een flinke vraag naar kleinere woningen voor kleine huishoudens (starters) passend bij hun inkomen.
Art 2.3.b: De NHG grens is geen weergave van de prijsontwikkeling in de markt. Deze methodiek kan het gewenste doel, een toename	Voor de indexatie voor betaalbare koop volgen we het Rijksbeleid voor betaalbare woningen. Voor goedkope koop volgen we de afspraken over

van betaalbare woningen, belemmeren. Ter illustratie wordt in Nijmegen de index gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling+0,5). Ter overweging kan ook de CPI worden gehanteerd die meer in lijn is met de daadwerkelijke kostenontwikkeling in de markt.	eventuele bijstelling van de prijsgrens die we in de Groene Metropoolregio maken. We hebben daarom de tekst aangepast zodat dat helder is.
Art 2.3.e: met deze doelgroepverordening zijn geen verdere indexeringsafspraken nodig. Op het moment van start verkoop voldoen de woningen aan deze verordening.	Dat klopt. Met het vaststellen van de verordening hoeven we dit niet meer apart anterior te regelen en volstaat een verwijzing in de wijziging op het Omgevingsplan. We zullen dit artikellid schrappen.
Art 2.3.f: de koopprijs dient gedurende de instandhoudingstermijn <u>op</u> of onder de norm te blijven. Vraag hierbij is wel hoe (ver)kopers mogen omgaan met meer-/ en minderwerk en inrichtingskosten (bijvoorbeeld tuinaanleg) i.r.t. de maximale koopprijs. Hoe ziet de gemeente deze ontwikkeling? De uitleg/toelichting over de instandhoudingstermijn wordt pas later in dit document toegelicht. Het komt de leesbaarheid wellicht ten goede indien dit eerder wordt verwoord in dit document?	De tekst van dit artikel is aangepast. Gedane investeringen dienen binnen de prijsgrens te vallen: bij verkoop binnen een jaar dient de woning verkocht te worden binnen de vastgelegde prijscategorie. De tekst bevat een verwijzing naar artikel 4 en de toelichting bevat nadere informatie. We hebben daar de zin toegevoegd dat de woning binnen dat jaar alleen binnen de gestelde prijsgrens mag worden verkocht.
Art. 3: In algemene zin is het begrijpelijk dat het maatschappelijk gewenst is om inkomen te koppelen aan het toewijzing van koop/huurwoningen t.b.v. de doelgroepen. Echter flexibiliteit hierin is dringend gewenst. Wat gebeurt er indien blijkt dat de omvang van een doelgroep voor een bepaald type woning te klein blijkt te zijn om aan toe te kunnen wijzen? Het is wenselijk om bijvoorbeeld een termijn op te nemen in deze verordening waarna, mocht toewijzing aan een doelgroep niet volledig mogelijk blijken, de verkoper/verhuurde andere belangstellenden kan aanspreken.	De bouw van woningen moet altijd gericht zijn op de omvang van de doelgroep. De verkopende partij kan dan de prijs-kwaliteitverhouding aanpassen binnen de gestelde prijsgrenzen (bijvoorbeeld verlaging van verkoop- of verhuurprijs). In uitzonderlijke situaties kan altijd de hardheidsclausule worden toegepast.
Art. 4b: 20 Jaar is een erg lange periode. Deze termijn kan de investeringsbereidheid van beleggers belemmeren. Een 15 jaarstermijn komen wij vaker tegen en is meer gangbaar. In Nijmegen wordt de termijn van 15 jaar ook gehanteerd.	In onze regio hanteren gemeentes verschillende periodes zowel van 15 als van 20 jaar. Hele duidelijke signalen van andere gemeenten hebben we niet, het zal ongetwijfeld enige invloed hebben. We zien dat huurwoningen rond de 15 jaar worden uitgepond vanwege onderhoudstermijn. Door een langere termijn te stellen zal de belegger

	inderdaad andere investeringskeuzes moeten maken om de woning langer beschikbaar te houden.
Art. 4c: dit artikel haalt het marktmechanisme uit het systeem. Een eigenaar mag derhalve niet vrijelijk zijn/haar woning te koop aanbieden. Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht zijn ons inzien betere instrumenten om de woning betaalbaar te houden.	We ontnemen niet de vrijheid om te verkopen, maar stellen wel de eis dat het aan de doelgroep moet worden verkocht binnen de gestelde prijsgrens. Het doel hiervan is de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep. De minimale wettelijke termijn is één jaar. Het is niet reëel om een langere termijn te stellen om investeringen niet te belemmeren. De andere instrumenten blijven beschikbaar en worden ook ingezet waar nodig. Door de categorie sociale koopwoning op te nemen in de verordening borgen we de realisatie van sociale koopwoningen via publiekrechtelijk spoor.
Art 5.3: dergelijke rapportageverplichtingen c.q. extra administratie kunnen kostprijs verhogend werken en een belemmering vormen om te investeren.	We gaan ervan uit dat deze gegevens gewoon beschikbaar zijn bij de verhuurder/eigenaar. Het vergt nauwelijks extra last om die op te sturen.
Art 5.5: Deze verordening geldt dus in het geheel niet voor sociale huurwoningen. Zie exclusiviteit art 6 lid 1.	De verordening geldt ook voor corporaties voor wat betreft de instandhoudingstermijnen en doelgroepen, alleen niet voor de rapportage want we hebben aparte prestatieafspraken waarin corporatie hun voorraadbeleid verantwoordt.
Art 5.6: Wat wordt bedoeld met de 2e categorie?	Zie toelichting artikel 5. Daar verwijzen we naar artikel 23 van het wetboek van Strafrecht.

Zienswijze Woningstichting Heteren, mede namens Vivare en woonstichting Valburg

Er staan vrij veel (tekstuele) fouten in het stuk (inconsistent gebruik hoofdletters, punten en komma's, bedragen soms wel v.o.n. en soms niet, enz.).	Dit is aangepast
--	------------------

Artikel 2.1.c. Verwijzing naar artikel 3 moet een verwijzing naar artikel 4 zijn.	Dit is aangepast
Artikel 2.3.f. Moet hier ook niet verwezen worden naar lid b (indexatie)?	Dit is aangepast
Artikel 4.c. Hier wordt gesproken over een zelfbewoningsplicht van ten minste 1 jaar. Woonstichting Valburg hanteert een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.	Hier gaat het niet om zelfbewoningsplicht, maar dat de woning voor de doelgroep beschikbaar moet blijven. Dat betekent dat de woning niet boven de gestelde prijsgrens verkocht mag worden.
Artikel 6.1. 'Het aanbieden en toewijzen van sociale huurwoningen geschiedt door toegelaten instellingen.....'. Is het hiermee uw bedoeling dat wij als TI de sociale huurwoningen van derden gaan toewijzen?	Het is inderdaad de bedoeling dat sociale huurwoningen worden aangeboden en toegewezen door toegelaten instellingen. In de praktijk zullen dat de in onze gemeente werkzame corporaties zijn. Dit vergroot de transparantie voor de woningzoekende en het stimuleert dat ontwikkelaars de samenwerking zoeken met toegelaten instellingen.
Artikel 6.2. Uitbreiding: Indien een toegelaten instelling een ontwikkeling, aanbidding en/of verhuur niet op zich kan nemen of overnemen, kunnen burgemeester en wethouders voor de verplichting in lid 1 een ontheffing verlenen onder voorwaarden. En voor wie geldt de ontheffing? Voor de TI of voor de ontwikkelaar/niet TI?	We hebben 'aanbieden en/of verhuur' toegevoegd. De ontheffing geldt voor de ontwikkelende partij.
De termen sociale, betaalbare en goedkope koopwoningen worden door elkaar gehaald, wat voor onduidelijkheid kan zorgen. Sociale koopwoningen = goedkope koopwoningen + betaalbare koopwoningen	Daar hebben we de tekst op nagelopen en aangepast.
Het is niet altijd duidelijk of het bij sociale koopwoningen alleen over nieuwbouw gaat, of ook gaat over bestaande bouw (verkoop uit bestaande voorraad). Dat moet wel helder zijn.	De doelgroepenverordening betreft alleen nieuwbouw, dus is niet van toepassing op verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad.