Vught

RIB-nummer	2020 –
Datum	30 juni 2020
Onderwerp	Regionale toolbox
Zaaknummer	Z19 - 216971
Documentnr.	UIT/20 - 372910

1 Inleiding

In december 2019 heeft het college toegezegd de eventuele toepassing van een doelgroepen-verordening integraal te willen afwegen. Deze afweging koppelde het college aan de oplevering van de regionale toolbox. De toolbox is opgesteld door gemeenten en provincie en bevat een serie instrumenten die tot doel hebben de beoogde doelgroep in sociale huur en middenhuur te laten wonen.

2 Inhoudelijk

De toolbox bestaat uit twee delen: instrumenten voor sociale huur en middenhuur. Per deel is aangegeven of in Vught (ofwel door gemeente, ofwel door woningstichting of door allebei) een instrument wel of niet wordt gehanteerd. Conclusie is dat de gemeente en de woningstichting het merendeel van de instrumenten inzet. Het blijkt dat het potentieel van de instrumenten niet altijd volledig wordt benut. In de toelichting onder de delen van de toolbox geven we aan hoe die instrumenten mogelijk (beter) ingezet kunnen worden.

Toolbox deel 1: sociale huur

#	Instrument	Toelichting instrument	In gebruik door gemeente Vught?	Toelichting gemeente Vught
1	Toepassen percentage-regeling sociale huur in bestemmingsplan	Relevant voor nieuwe en/of te wijzigen bestemmingsplannen (nog geen woonbestemming), waarin wordt vastgelegd dat x% van de woningen sociale huur moet zijn.	Nee	Om dit instrument toe te passen, is het toepassen van instrument 2 noodzakelijk.
2	Doelgroepenverordening opstellen	Via bestemmingsplannen eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.	Nee	
3	Gronduitgiftevoorwaarden bij uitgifte eigen grond	Voorwaarden opnemen in uitgifte of erfpacht-overeenkomst.	Ja	
4	Anterieure overeenkomst (geen eigen grond)	Voorwaarden afspreken in anterieure overeenkomst.	Ja	
5	Grondprijs(range) per locatie- en woningtype	Eventueel: grondprijsbeleid sociale huur door ontwikkelaars toevoegen.	Ja	
6	Afspraken omvang voorraadsegmenten corporaties in prestatie-afspraken	Er zijn 3 prijssegmenten binnen de sociale huur waarover je aantallen vastlegt in de prestatieafspraken.	Nee	
7	Afspraken huurbeleid en huuraanpassingsbeleid corporaties in prestatie-	Ook met particuliere eigenaren kunnen afspraken over huurbeleid en huuraanpassingsbeleid worden gemaakt	Nee	

	afspraken.	worden.		
8	Minimale instandhoudingstermijn	Met name voor particuliere eigenaren een minimale instandhoudingstermijn afspreken, idealiter gelijk aan die voor corporaties (30 jaar?).	Nee	Komt niet voor.
9	Relatie inkomen-huur	Woningwet (passend toewijzen) biedt dwingend kader.	Ja	De woningstichtingen zijn dit verplicht. De gemeente mag dit niet inzetten.
10	Toepassing inkomensgrenzen bij verhuur (niet-Daeb)	Minimale (bruto) inkomenseis maximaal 4 maal de maandhuur (bijvoorbeeld).	Nee	
11	Eisen nieuwbouw (o.a. duurzaamheid)	Kennis genereren van meerprijs diverse duurzaamheidseisen.	Ja	
12	Toewijzing reguleren	Eventueel in (regionale) huisvestings-verordening (hvo) vergunningplichtig segment bepalen, doelgroep / passendheidscriteria bepalen en (eventueel) doelgroepen benoemen die voorrang krijgen (tijdelijk), inclusief rangorde- criteria. Betekent vergunningstelsel; bij mandaatbesluit te mandateren aan woningcorporaties.	Ja	Alleen door woningstichting in te zetten.
13	Urgentieregeling vaststellen	Eventueel regionaal instrument, indien sprake is van regionale hvo.	Ja	Alleen door woningstichting in te zetten.
14	Rol corporaties en marktpartijen	Marktpartijen met gelijke condities sociale huurwoningen laten bouwen / exploiteren als woningcorporaties.	Nee	
15	Inzetten wooncoaches	Corporaties en gemeenten kunnen wooncoaches inzetten om (oudere) huurders te begeleiden naar een meer passende woning. Evt. met inzet flankerende maatregelen (van huur-gewenning tot (financiële) hulp bij verhuizing).	Ja	Door woningstichting ingezet.

Toelichting instrumenten deel 1: sociale huur

1. Toepassen percentage-regeling sociale huur in bestemmingsplan en 2. Doelgroepenverordening opstellen
Na bestudering van de toolbox en het integraal afwegen van het instrument doelgroepenverordening is het college van mening dat de doelgroepenverordening niet voldoende toegevoegde waarde heeft op het bestaande instrumentarium van de gemeente, zoals de anterieure overeenkomsten waarin woningcategorieën voor de doelgroepen zijn opgenomen en het hanteren van ketting- en antispeculatiebedingen.

Andere overwegingen zijn dat een doelgroepenverordening en een verordening middenhuur voor extra regeldruk zorgt. Aanvragen voor omgevingsvergunningen (met name voor de activiteit Bouwen) kunnen bijvoorbeeld worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan waarna het percentage aan (sociale of middeldure) huurwoningen is opgenomen. Ook bij verkoop van woningen en bij verhuizingen is er extra aandacht nodig van de gemeente. Bij een (voorgenomen) wijziging van het aantal woningen of een wijziging van het type woning in een gebied waarop een doelgroepenverordening van toepassing zou zijn, zou het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Het publiekrechtelijk afdwingen van het woningbouwprogramma is een behoorlijk zware maatregel in vergelijking met een onderhandeling vooraan in het proces die leidt tot een overeenkomst.

Er is sprake van een vergrijzende bevolking. Ouderen zijn minder geneigd om te verhuizen dan twintigers of dertigers. Door dit gebrek aan doorstroming komen minder passende woningen vrij. Verder zijn er te weinig woningen beschikbaar en sluit de bestaande woningvoorraad steeds minder aan op wat (kleinere) huishoudens nodig hebben. Deze structurele problemen lossen een doelgroepenverordening of verordening middenhuur niet op omdat deze alleen van toepassing zijn op nieuwbouw en nieuwe bestemmingsplannen.

6. Afspraken omvang voorraadsegmenten corporaties in prestatieafspraken
Voor de prestatieafspraken 2021 verkennen we de mogelijkheden om aantallen woningen binnen de drie prijssegmenten vast te leggen. Dit mede in relatie tot het strategisch voorraadbeleid van de woningstichting.

7. Afspraken huurbeleid en huuraanpassingsbeleid corporaties in prestatieafspraken.
Voor de prestatieafspraken 2021 verkennen we de mogelijkheden om het huur(prijs)beleid op te nemen. Op die manier laten gemeente en woningstichting zien dat het maximale wordt gedaan aan scheef wonen (door bijvoorbeeld hoge inkomens van een maximale huurprijsstijging te voorzien).

10. Toepassing inkomensgrenzen bij verhuur (niet-Daeb), 12. Toewijzing reguleren, 13. Urgentieregeling vaststellen
Zonder huisvestingsverordening en/of doelgroepenverordening kunnen deze instrumenten (juridisch gezien) niet door de gemeente ingezet worden. Instrument 12 en 13 worden wel door de woningstichting ingezet.

14. Rol corporaties en marktpartijen
Na een eerste verkenning lijkt er markt te zijn voor het inzetten van dit instrument. Hoe dit instrument precies werkt en of dit werkbaar is in Vught, wordt nader onderzocht.

Vught

Toolbox deel 2: middenhuur				
#	Instrument	Toelichting instrument	In gebruik door gemeente Vught?	Toelichting / opmerking
1	Toepassen percentage-regeling bestemmingsplan	Relevant voor nieuwe en/of te wijzigen bestemmingsplannen (nog geen woonbestemming), waarin wordt vastgelegd dat x% van de woningen middeldure huur moet zijn.	Nee	Om dit instrument toe te passen, is het toepassen van instrument 2 verplicht.
2	Verordening middenhuur opstellen	Voordat de doelgroepenverordening ten uitvoer kan worden gebracht, moet een verordening vastgesteld worden waarin doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie zijn vastgelegd.	Nee	.
3	Gronduitgiftevoorwaarden bij uitgifte eigen grond	Voorwaarden opnemen in uitgifte of erfpacht- overeenkomst.	Ja	
4	Anterieure overeenkomst (geen eigen grond)	Voorwaarden afspreken in anterieure overeenkomst.	Ja	
5	Grondprijs(range) per locatie- en woningtype	Inzicht ontwikkelen in benodigde differentiatie grondprijzen.	Ja	
6	Maximale aanvangshuur	Afstemmen maximale aanvangshuur op inkomensdoelgroep en (regionale) woningmarktsituatie.	Ja	
7	Indexering jaarlijkse huurverhoging	Afstemming huurprijsstijging op betaalbaarheid doelgroep.	Ja	
8	Minimale instandhoudingstermijn	Mede afhankelijk van de ernst van de schaarste, een passende (minimale) instandhoudingstermijn afspreken met de eigenaar.	Ja	10 tot 15 jaar
9	Relatie huurprijs-woninggrootte (GBO)	Inzicht ontwikkelen in prijs-/kwaliteitverhouding in relatie tot te onderscheiden doelgroepen naar huishoudensgrootte en inkomen.	Ja	
10	Relatie stichtingskosten-huurprijs (rendement)	Inzicht genereren in effect diverse parameters op m2-prijs en rendement voor belegger.	Ja	
11	Relatie inkomen-huur	Inzicht genereren in passende combinaties inkomen-huur.	Nee	
12	Toepassing inkomens-grenzen bij verhuur	Minimale (bruto) inkomenseis bijv. max. 4x de maandhuur.	Nee	
13	Eisen nieuwbouw (o.a. duurzaamheid)	Kennis genereren van meerprijs diverse duurzaamheidseisen.	Ja	
14	Toewijzing reguleren	Eventueel in (regionale) huisvestings-verordening vergunningplichtig segment bepalen (bijv. 142 tot 185 punten), doelgroep / passendheids-criteria bepalen en (eventueel) doelgroepen benoemen die voorrang krijgen (tijdelijk), inclusief rangorde-criteria. Betekent vergunningstelsel.	Nee	
15	Benutten toewijzingsruimte door corporaties	Nader bezien vrije ruimte van corporaties om Daeb woningen toe te wijzen aan (lage) middeninkomens. Nader bezien of toewijzing niet-Daeb woningen specifieker te richten is op huishoudens met lage middeninkomens	Ja	
16	Urgentieregeling vaststellen	Eventueel regionaal instrument, indien sprake is van (regionale) huisvestings-	Nee	

		verordening.		
17	Rol corporaties en marktpartijen	Segmenten afspreken in middenhuur waarbij bijvoorbeeld corporaties zich richten op 720-850, beleggers op 850-1.000 euro huur.	Nee	
18	Samenwerkingstafel organiseren	Gemeenten en ontwikkelaars/beleggers kunnen wensen en mogelijkheden verkennen tijdens een samenwerkings-tafel. Hieruit zou een (gezamenlijk) aanbod van beleggers kunnen voortkomen. Voorwaarde voor succes is dat gemeenten hun wensen formuleren, en dat er locaties in beeld zijn.	Ja	
19	Lokale/regionale tender ('package deal')	Gemeenten kunnen een lokale/ regionale tender uitschrijven, die ontwikkelaars / beleggers vraagt een bod te doen op (invulling van) meerdere locaties, rekening houdend met uitgangspunten / afspraken.	Nee	
20	Onderzoek verhurende makelaars	Om zicht te krijgen op de doelgroep kunnen (grotere) verhurende makelaars benaderd worden om inzicht te geven in de doelgroep (kenmerken, herkomst, motieven, etc.).	Ja	Bij een aantal locaties in Vught wel, een aantal niet.
21	Inzetten wooncoaches	Corporaties en gemeenten kunnen wooncoaches inzetten om huurders te begeleiden naar een meer passende woning met een middenhuur. Eventueel met inzet flankerende maatregelen (van huurgewenning tot (financiële) hulp bij verhuizing).	Ja	
22	Kennis en capaciteit uitwisselen	Actief kennis uitwisselen, ervaringen, aanpakken en goede voorbeelden delen. Eventueel ook ambtenaren met veel kennis van middenhuur laten 'inhuren' door andere gemeenten.	Ja	Via ambtelijke werkgroepen in de regio.

Toelichting instrumenten deel 2: middenhuur

1. Toepassen percentage-regeling sociale huur in bestemmingsplan, 2. Doelgroepenverordening opstellen
Zie toelichting bij instrumenten 1 en 2 bij toolbox deel 1: sociale huur.

6. Maximale aanvangshuur
Bij het aangaan van anterieure overeenkomsten nemen we in de toekomst op dat de maximale aanvangshuur wordt afgestemd op inkomensdoelgroep en (regionale) woningmarktsituatie.

9. *Relatie huurprijs-woninggrootte (GBO)*
Tot dusver zijn er geen signalen in Vught dat het nodig is om een relatie tussen huurprijs en woninggrootte te leggen. Het hanteren van dit instrument is dan ook niet nodig.

11. Relatie inkomen-huur en 12. Toepassing inkomensgrenzen bij verhuur
Met de provincie is gekeken wat de mogelijkheden zijn. De provincie geeft aan dat beide instrumenten juridisch nog niet waterdicht zijn. Daarnaast is het door veranderende wetgeving zeer

complex. Deze instrumenten zijn op dit moment dan ook niet reëel voor Vught om op te pakken. Mocht hier meer duidelijkheid over komen en ruimte ontstaan dan pakken we dit op.

14. Toewijzing reguleren en 16. Urgentieregeling vaststellen.
Zonder huisvestingsverordening en/of doelgroepenverordening kunnen deze instrumenten (juridisch gezien) niet door de gemeente ingezet worden.

17. Rol corporaties en marktpartijen
Het beleid van de woningcorporatie is gericht op sociale huur en dus niet op middenhuur, daarmee is dit instrument niet aan de orde.

Sociale koop en middeldure koop
De toolbox is gericht op sociale huur en middeldure huur en niet op koopwoningen. De woningmarkt in Vught is gespannen. Recente ontwikkelingen geven voldoende aanleiding om bewuster en strenger te sturen op het borgen van doelgroepen ook voor andere wooncategorieën, zoals sociale koop en wellicht ook (de onderkant van) middeldure koop. Hiervoor heeft uw raad in de raadsvergadering van juni het amendement aangenomen om naast betaalbare woningen ook voor woningen in het middeldure segment een antispeculatiebeding op te nemen.
Daarnaast onderzoekt het college de mogelijkheden voor een concrete toepassing van een instrument, dat ervoor zorgt dat koop (en huur) beter bereikbaar wordt voor lage en middeninkomens. Dit instrument is gebaseerd op erfpacht, waardoor de kosten voor de grond lager uitpakken voor de koper/huurder. In september informeren wij u hoe wij hiermee verder gaan.

3 Standpunt college van B en W
Het college houdt het huidige instrumentarium aan en breidt waar mogelijk de inzet uit. Om beter te sturen op het behoud van woningen voor de beoogde doelgroep gaan we striktere voorwaarden opnemen in anterieure overeenkomsten. Zoals het toepassen van langere termijnen (15 jaar), maximeren van jaarlijkse huurprijs(stijging), sturen op von-prijs, eisen dat woning in prijssegment blijft, voorschrijven van minimale oppervlaktes van middenhuur-woningen, eisen van prijs-compensatie bij verkoop van sociale huurwoningen op gemeentegrond, opleggen van hogere boetes en voorschrijven hoe lang een koper in de woning moet blijven wonen.

Verder benutten we de kennis van ontwikkelaars beter om voor de doelgroep aantrekkelijke regelingen te treffen en om van bepaalde juridische constructies gebruik te maken die hetzelfde doel hebben als de instrumenten van de toolbox. Concreet voorbeeld daarvan is de aangehaalde sociale-koop-/erfpacht-constructie.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel