

Monnickendam, 9 mei 2023

Nummer: 253-343

Portefeuillehouder: Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via: Ruimtelijke Ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Beleidsstuk 30-30-40

Voorstel

In te stemmen met:

1. het nieuwe woonbeleid op de wijze zoals is aangegeven in Bijlage 1: Beleidsstuk 30-30-40;
2. het instellen van een nieuwe bestemmingsreserve van maximaal 2 miljoen euro voor opbrengsten van derden uit grond van de compensatieregeling, zoals opgenomen in het Beleidsstuk 30-30-40;
3. het geven van de bevoegdheid aan het college om de gelden uit de bestemmingsreserve te besteden conform het Beleidsstuk 30-30-40;
4. het geven van de bevoegdheid aan het college tot het wijzigen van de bedragen en bandbreedtes binnen het Beleidsstuk 30-30-40.

Inleiding

In de gemeente Waterland is er, net als landelijk gezien, een groot tekort aan woningen en dan met name betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens. Op dit moment kent het geldende woonbeleid in de gemeente Waterland de volgende verdeling: 30% sociale woningen (huur en koop), 10% sociaal plus (huur en koop) en 60% vrije sectorwoningen. Om ervoor te zorgen dat er meer sociale en betaalbare woningen worden gebouwd is het voorstel van het college om het woonbeleid aan te passen door bij alle nieuw te bouwen woningen de volgende verdeling aan te houden: minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 30% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (hierna tezamen aangeduid als: 'betaalbare woningen') en maximaal 40% vrije sectorwoningen.

Onderbouwing van gemaakte keuzes Beleidsstuk 30-30-40

Algemeen

Waarom de verdeling 30-30-40?

Op dit moment kent het geldende woonbeleid in de gemeente Waterland de volgende verdeling: 30% sociale woningen (huur en koop), 10% sociaal plus (huur en koop) en 60% vrije sectorwoningen. Het voorstel is om deze verdeling als volgt te wijzigen: 30% sociale huurwoningen, 30% betaalbare woningen en 40% vrije sectorwoningen.

De voornaamste redenen waarom deze verdeling wordt voorgesteld zijn:

- Vanuit de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt ernaar gestreefd om 2/3e van de nieuw te bouwen woningen uit betaalbare woningen te laten bestaan. Met het aanhouden van deze verdeling wordt dus aangesloten bij landelijke regelgeving.
- Tevens wordt vanuit het Rijk bij gemeenten die op dit moment nog geen 30% sociale huurwoningen hebben, erop aangedrongen hier naar toe te groeien. Van alle woningen binnen de gemeente Waterland bestaat op dit moment 25% uit sociale huurwoningen. De nieuwe verdeling moet eraan bijdragen dat de 30% wordt gehaald.

- Uit onderzoek¹ blijkt dat bij woningzoekenden binnen en buiten de gemeente Waterland behoefte bestaat aan verschillende typen woningen die overeenkomt met deze verhouding (30-30-40).
- In het coalitieakkoord staat de wens opgenomen om nieuwe woningen te realiseren in de verhouding 30-30-40, met als doel het realiseren van meer betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens.
- In de huidige woningmarkt is het niet langer haalbaar om woningen te bouwen voor een sociale verkoopprijs.

Waarom geldt 30-30-40 vanaf 4 woningen?

Op dit moment wordt bij woningbouwprojecten waarbij 9 of minder woningen worden gerealiseerd maatwerk toegepast, waarbij in overleg een andere invulling van het woningbouwprogramma (anders dan 30-10-60) mogelijk is. In het nieuwe woonbeleid geldt de verdeling 30-30-40 voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente, waarbij een ondergrens van 4 woningen wordt aangehouden. De redenen waarom voor de ondergrens van 4 woningen wordt voorgesteld in plaats van de bestaande ondergrens van 10 woningen zijn:

- Een maatwerkafpraak is een te open norm, waardoor sociale- en betaalbare woningen bij kleine projecten moeilijk zijn af te dwingen.
- Door een ondergrens van 4 woningen aan te houden wordt tegengegaan dat ontwikkelaars percelen of projecten gaan opknippen om onder de 30-30-40 norm uit te komen.
- Door een ondergrens van 4 woningen aan te houden wordt ervoor gezorgd dat ook bij kleine projecten in ieder geval betaalbare woningen worden gerealiseerd.
- Bij kleine projecten waarbij woningcorporaties geen sociale woningen willen afnemen en dus geen sociale woningen kunnen worden gerealiseerd, wordt door de gemeente alsnog een bijdrage ontvangen voor het realiseren van sociale woningen op een andere locatie.
- Uit ervaringen van buurgemeenten, zoals Purmerend, kan worden geleerd dat het niet haalbaar is om bij projecten waarbij 3 of minder woningen worden gerealiseerd te werken met de genoemde percentages.

Compensatieregeling

Waarom is het voorstel om te werken met een compensatieregeling?

Het streven van het nieuwe woonbeleid is om minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren, dit lukt echter niet altijd/op iedere locatie. Met de compensatieregeling kunnen projecten waarbij geen 30% sociale huur gerealiseerd kan worden, toch doorgang vinden. Door het betalen van een geldbedrag per niet of te weinig gerealiseerde sociale huurwoning, kunnen op een andere locatie meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Er is gekozen om te werken met een financiële compensatie, omdat door gebrek aan bezit van bruikbare gronden rechtstreeks compenseren door dezelfde ontwikkelaar op een andere locatie lastig is.

Het is niet de bedoeling dat de compensatieregeling wordt gebruikt als een afkoopregeling. De hoofdregel is dat 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd en dat alleen in uiterste gevallen wordt gewerkt met de compensatieregeling.

Hoe is het bedrag voor de compensatieregeling tot stand gekomen?

Het bedrag van € 30.154,- is berekend aan de hand van de verschillen in grondprijzen tussen verkoop aan de vrije markt en de verkoopprijs van gronden bij het realiseren van een sociale huurwoning. Het verschil tussen deze bedragen is wat de gemeente als extra kosten zou maken voor het realiseren van een sociale huurwoning t.o.v. een reguliere woning. Het bedrag is berekend op basis van een voorbeeldberekening uit buurgemeente Purmerend. Gezien de ligging van de gemeente Purmerend ten opzichte van de gemeente Waterland is ervoor gekozen om hetzelfde bedrag en de daaraan ten grondslag liggende berekening te gebruiken. Dit zorgt voor eenduidigheid binnen de regio.

¹ Wonen in de Metropoolregio 2021 (WiMRA), Amsterdam, 24 maart 2021 en de Factsheet Wonen in Waterland 2021

Waarom wordt de compensatieregeling alleen gebruikt voor sociale huurwoningen en niet voor betaalbare woningen?

Het voorstel is om de 30% betaalbare woningen te allen tijde te realiseren en dat de ontwikkelaar hiervoor niet kan compenseren. De redenen hiervoor zijn:

- Er is op dit moment een grote vraag naar dit type woningen binnen de gemeente Waterland en tegelijkertijd een relatief beperkt aanbod.
- Ook in deze woningmarkt is het haalbaar om betaalbare woningen te realiseren in elk project. Gezien de hogere huur- en verkoopprijs van betaalbare woningen ten opzichte van sociale huurwoningen is het realiseren van deze woningen voor ontwikkelaars minder ingrijpend.
- Voor het realiseren van betaalbare woningen zijn ontwikkelaars niet afhankelijk van woningcorporaties die de woningen in beheer moeten nemen.

Waarom een eigen bestemmingsreserve voor bijdragen uit de compensatieregeling?

Indien binnen een project niet voldaan kan worden aan de vereiste 30% sociale huurwoningen, betaalt de ontwikkelaar per niet of te weinig gerealiseerde sociale huurwoning een bedrag van € 30.154,-. De bijdragen uit de compensatieregeling zijn vervolgens bedoeld om in te zetten voor het realiseren van extra sociale huurwoningen op een andere locatie. De ontvangen bijdragen zullen worden gelabeld als 'compensatiegelden woningbouwprojecten' en worden gereserveerd via een eigen bestemmingsreserve. De gelden in deze bestemmingsreserve mogen alleen worden aangewend voor het realiseren van extra sociale huurwoningen. Het besteden van de gelden uit de reserve is een collegebevoegdheid.

Sociale huurwoningen

Waarop zijn de kaders voor sociale huurwoningen gebaseerd?

De kaders voor sociale huurwoningen zijn gebaseerd op landelijke regels en bestaande afspraken met woningcorporaties. Het nieuwe woonbeleid verandert niets aan de bestaande kaders. De gemeente Waterland blijft ook met het nieuwe woonbeleid alleen via woningcorporaties sociale huurwoningen aanbieden en dus niet via particuliere verhuurders. Deze manier van werken blijven we hanteren omdat woningcorporaties toezien op de juiste toewijzing van de woningen aan de juiste doelgroep.

Betaalbare woningen

Hoe is de doelgroep voor betaalbare woningen tot stand gekomen (maximaal 1,75 x modaal)?

Er zijn in de gemeente Waterland gemiddeld gezien meer mensen met een hoog inkomen en de prijzen van woningen in de vrije sector liggen gemiddeld hoger dan in de rest van de regio (zie hieronder de cijfers). Wanneer de doelgroep voor betaalbare woningen op maximaal 1,5 x modaal (= € 60.000,- in 2023) wordt gezet, zoals in de gemeente Purmerend, betekent dit dat een betrekkelijk grote groep inwoners geen aanspraak maakt op deze woningen. Zij moeten dan een woning in de vrije sector betreden, waarvan de prijzen gemiddeld hoger liggen dan in de regio. Met een inkomen tussen de € 60.000,- en € 70.000,- is er een kleine kans dat zij een woning in de vrije sector kunnen betalen en dit zou betekenen dat een grote groep mensen tussen wal en schip valt. De kans is dan ook groter dat deze groep mensen in een sociale huurwoning blijft wonen, wat de doorstroming verkleint. Om deze redenen is ervoor gekozen om de grens voor het maximale inkomen op 1,75 x modaal (= € 70.000,- in 2023) te zetten.

Cijfers:

- 58% van de inwoners heeft een bruto jaarinkomen van meer dan € 60.000,- (tegenover 41% binnen de Metropoolregio Amsterdam (hierna 'MRA') en 42% binnen de regio Zaanstreek-Waterland).
- 24% van de inwoners heeft een bruto jaarinkomen dat tussen de € 60.000,- en € 80.000,- ligt (tegenover 13% binnen de MRA en 17% in Zaanstreek-Waterland).
- 78% van de gemeente Waterland bestaat uit meerpersoonshuishoudens tegenover 61% binnen de MRA en 70% binnen Zaanstreek-Waterland.

- In de gemeente Waterland is sprake van hogere WOZ-waarden dan in de regio: 57% van de woningen binnen de gemeente Waterland heeft een WOZ-waarde hoger dan € 296.000,- tegenover 34% binnen de MRA en 35% in Zaanstreek-Waterland.

Middeldure huurwoningen

Hoe is de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen tot stand gekomen?

Voor het bepalen van de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen is het voorstel om aan te sluiten bij het WWS-puntensysteem. Op dit moment is het WWS-puntensysteem voor sociale huurwoningen al verplicht. De punten en de hierbij behorende maximale huurbedragen worden door de overheid vastgesteld. Deze zijn voor iedereen inzichtelijk en daarmee een transparant middel om tot een eerlijke, maximale huurprijs te komen. De verwachting is dat per 2024 het WWS-puntensysteem ook voor middeldure huurwoningen verplicht wordt opgelegd. Door hier nu al op aan te sluiten is de verwachting dat het beleid niet hoeft te worden aangepast.

Voor de maximale huurprijs voor een middeldure huurwoning wordt door de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening geadviseerd om het bedrag dat hoort bij een puntenaantal van 187 aan te houden. De maximale huurprijs die bij dit puntenaantal hoort bedraagt vanaf januari 2024 circa € 1.100,- per maand. Middeldure huurwoningen mogen meer punten hebben dan 187, maar de maximale huurprijs mag nooit hoger zijn dan de huur die bij dit puntenaantal hoort.

Waarom wordt voorgesteld om bij toewijzing van een nieuw op te leveren middeldure huurwoning voorrang te verlenen aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten?

Om de doorstroom van sociaal naar middeldure optimaal te bevorderen en scheefhuur zo veel mogelijk tegen te gaan is ervoor gekozen om mensen die een sociale huurwoning achter laten voorrang te geven.

Waarom wordt voorgesteld om de middeldure huurwoningen voor een periode van 15 jaar beschikbaar te stellen aan de doelgroep?

Er worden veel kosten gemaakt om sociale en betaalbare woningen te realiseren. Het is daarom niet wenselijk dat de net opgeleverde betaalbare woningen binnen afzienbare tijd toch op de vrije markt terecht komen. Daarnaast is het belangrijk dat de voorraad middeldure huurwoningen binnen de gemeente Waterland op peil blijft. Er is daarom voorgesteld om voor een periode van 15 jaar de woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Betaalbare koopwoningen

Hoe is de maximale (ver)koopprijs voor betaalbare koopwoningen tot stand gekomen?

De maximale (ver)koopprijs voor betaalbare koopwoningen bedraagt het maximaal te lenen hypotheekbedrag voor een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75 x modaal + het maximale bedrag van de starterslening. In 2023 komt dit neer op een maximale (ver)koopprijs van € 355.000,-.

Deze prijs is gebaseerd op de volgende berekening:

- 1,75 x modaal inkomen = € 70.000,-
- Het maximale hypotheekbedrag dat met dit inkomen kan worden geleend bedraagt op dit moment € 325.000,-
- Het maximale bedrag van de starterslening bedraagt € 30.000,-
- € 325.000,- + € 30.000,- = een maximale (ver)koopprijs van € 355.000,-

Het bedrag van € 355.000,- komt tevens overeen met de landelijk geadviseerde maximale (ver)koopprijs voor betaalbare koopwoningen op basis van 80% van de NHG-grens.

Hoe zorgen we ervoor dat er niet alleen woningen van € 355.000,- worden gerealiseerd binnen de 30% betaalbare woningen?

In het gesprek tussen de gemeente en ontwikkelaars zal steeds worden gekeken naar het type woningen waaraan behoefte bestaat op de gewenste locatie.

Hierbij zal rekening worden gehouden met onder andere de ligging: in het open landschap van Uitdam en Ilpendam is bijvoorbeeld behoefte aan een ander type woningen dan in het centrum van Monnickendam.

Er is sprake van een samenspel tussen de kwaliteitseisen van de woningen en de daarbij behorende maximale (ver)koop prijs. Voor een ontwikkelaar zal het daarom niet altijd voordelig zijn om een zo duur mogelijke woning aan te bieden, omdat deze woningen zullen moeten voldoen aan hogere kwaliteitseisen. Dit maakt dat gekomen kan worden tot een goede mix van typen woningen en de daarbij behorende prijzen binnen de categorie betaalbare woningen.

Waarom wordt voorgesteld om bij toewijzing van nieuw op te leveren betaalbare koopwoningen voorrang te verlenen aan mensen die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning?

We willen iedereen een kans geven om een woning te kopen. Vooral nieuwkomers (starters) op de koopmarkt blijken hier in de praktijk moeite mee te hebben. Door deze nieuwkomers voorrang te geven bij het kopen van een betaalbare woning geven we hen een gelijkere kans om toe te treden tot de koopmarkt.

Waarom wordt voorgesteld om via een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht de betaalbare koopwoningen binnen 15 jaar beschikbaar te houden voor de doelgroep?

Eigendomsrecht is over het algemeen moeilijk in te perken of aan banden te leggen. Privaatrechtelijk gezien zijn er een aantal manieren om de verkoopprijs te maximaliseren en daarmee de woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Voorbeelden hiervan zijn het uitgeven van nieuwe gronden in erfpacht of het opleggen van een recht van eerste koop, maar deze voorbeelden stuiten op een aantal praktische bezwaren in de uitvoerbaarheid. Juridisch gezien is het niet haalbaar om eigenaar te beperken door een maximale verkoopprijs op te leggen. Daarom is het voorstel om te werken met privaatrechtelijke middelen die praktisch het best uitvoerbaar zijn, namelijk een combinatie van een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Door het opnemen van deze regels wordt voorkomen dat de betaalbare koopwoningen worden opgekocht door personen die niet binnen de doelgroep vallen en wordt beoogd de betaalbare koopwoning voor langere termijn betaalbaar te houden. Hieronder is opgenomen hoe dit werkt:

- Anti-speculatiebeding: het realiseren van een betaalbare koopwoning levert in beginsel minder op dan het realiseren van een vrije sectorwoning. Het verschil hiertussen zou kunnen worden gezien als investering die we niet verloren willen laten gaan. Om te voorkomen dat nieuw opgeleverde woningen binnen afzienbare tijd met grote winst worden verkocht op de vrije markt, worden de woningen voor 15 jaar bezwaard met een anti-speculatiebeding, waardoor bij verkoop de gehele of een deel van de gemaakte winst aan de gemeente moet worden terugbetaald. Met de opbrengsten kan de gemeente weer investeren in nieuwe sociale of betaalbare woningen en gaat de gemaakte investering in betaalbare woningen niet verloren.
- Zelfbewoningsplicht: door de verplichting op te leggen dat de eigenaar de woning zelf moet bewonen en dus niet mag verhuren, wordt ervoor gezorgd dat de betaalbare woningen niet door beleggers worden opgekocht en worden verhuurd aan mensen buiten de doelgroep. De zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de betaalbare woningen beschikbaar worden gesteld aan mensen die daadwerkelijk op zoek zijn naar woonruimte om in te wonen.

De beide regelingen worden na vaststelling van het Beleidsstuk 30-30-40 aangepast in de Nota Grondbeleid. De aangepaste Nota Grondbeleid zal voorliggen in de raad van juli 2023. De aangepaste Doelgroepenverordening en de Starterslening zullen in september 2023 aan uw raad worden voorgelegd. De verwachting is dat eind 2023 de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten wordt voorgelegd, waarin de compensatieregeling vanuit dit Beleidsstuk zal worden overgeheveld. In deze Nota Gebiedsoverstijgende Kosten worden daarnaast regels opgenomen over voorzieningen in de openbare ruimte.

Financiële toelichting

1. Er wordt voorgesteld een nieuwe bestemmingsreserve in te richten voor de gelden die worden ontvangen uit de compensatieregeling.
2. Er wordt voorgesteld de bevoegdheid aan het college te geven tot het besteden van de gelden uit de bestemmingsreserve conform het Beleidsstuk 30-30-40.
3. De looptijd van de bestemmingsreserve is gelijk aan de looptijd van het Beleidsstuk 30-30-40 en wordt iedere keer bij aanpassing van het Beleidsstuk 30-30-40 heroverwogen.
4. De maximale hoogte van de bestemmingsreserve bedraagt 2 miljoen euro.

Communicatie

Na vaststelling van het raadsbesluit zal dit besluit middels de reguliere weg worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit
2. Beleidsstuk 30-30-40