

## Amendement

Agendapunt	20
Onderwerp	Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023 - raadsvoorstel
Aan de raad	

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 19 december 2023

Overwegende dat:

- er sprake is van een overspannen woningmarkt waarin er behoefte is aan goedkope sociale koopwoningen maar het met name ontbreekt aan sociale en middeldure huurwoningen;
- het daarom terecht is dat er voor de periode dat er geen "echt" Omgevingsplan is een doelgroepenverordening als sturingskader wordt vastgesteld voor de bouw van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope sociale koopwoningen;
- als het de volkshuisvesting betreft het niet alleen om het aantal woningen in genoemde segmenten moet gaan maar juist ook om de verdeling onder c.q. de toedeling aan de voor die woningen bestemde doelgroepen;
- er ten aanzien van sociale huurwoningen er een verschil is tussen die van een toegelaten instelling en die van particuliere investeerders als het gaat om:
  - o de instandhoudingstermijn en mogelijk daarmee samenhangende continuïteit en zekerheid op het punt van huurverhogingen en huurbeleid;
  - o de toetsing van toewijzingsvereisten en de transparantie van toewijzing van woningen; particuliere verhuurders kunnen niet via de site 'woonmatchkopnh.nl' van de corporaties woningen aanbieden;
  - o de huurovereenkomst en de rechtszekerheid en rechtmatigheid daarvan;
  - o het belang van rendement met effecten op:
    - het gebruiksvloeroppervlak (minder dan die Wooncompagnie aanhoudt: 65-70 m<sup>2</sup>);
    - de verhuurvoorwaarden en het (juridisch gedoe rondom klein) onderhoud tijdens de bewoning als ook de eisen bij mutatie;
    - de huurprijs voor eenzelfde woning (GBO) dan bij Wooncompagnie die een percentage van 70 van de maximale rekenhuur aanhoudt;
    - de toerekening en hoogte van servicekosten;
  - o betrokkenheid van huurders bij het huurbeleid; een door de corporatie erkende huurdersvereniging die zij ook financieel ondersteund onder andere voor het lidmaatschap van de Woonbond;
- de (nieuwe) bewoner(s) van een middeldure huurwoning na afloop van de instandhoudingstermijn met geheel andere huurvoorwaarden (kunnen) worden geconfronteerd met gevolgen voor de huursom en mogelijk de servicekosten;
- de goedkope "sociale" koopwoningen bij een mutatie na de voorgestelde instandhoudingstermijn niet meer binnen het segment goedkope "sociale koopwoning" vallen en er feitelijk aanzienlijke winst wordt gemaakt op de markttechnisch gezien laag gehouden grondwaarden bij eerste verkoop;

In aanmerking nemende dat:

- er een markt is onder particuliere investeerders voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en het van belang is de eerste huurder en volgende huurders bij een mutatie te beschermen;
- het uit een oogpunt van rendement het gevolg is/kan zijn dat:
  - o op eenzelfde bouwperceel meer en kleinere woningen worden gebouwd, meer richting de 35 m<sup>2</sup>;
  - o in het verlengde daarvan bij gestapelde bouw veelal het dilemma ontstaat van een al dan niet tegemoet komen aan de eis van een grotere voetprint en een groter bouwvolume waarvoor feitelijk draagvlak is en dat de locatie ruimtelijk gezien verdraagt;
- in dat verband er alle aanleiding is te kijken naar:
  - o de instandhoudingstermijn (art. 4); hoe langer de instandhoudingstermijn hoe groter de zekerheid is dat het doel van de verordening in stand blijft;
  - o de vereisten aan de woningen (art. 6) en wel naar het GBO per woning als ook de variatie in grootte binnen een complex; het aantal/percentage kleine woningen;

Gelezen het voorstel van ondergetekende(n) om:

1. bijlage 1 “Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023” te wijzigen c.q. aan te vullen met:
  - a. Artikel 4 instandhoudingstermijn
    - Lid 2 middeldure huurwoning: het zinsdeel ‘*ten minste 15 jaar*’ te wijzigen in ‘**ten minste 25 jaar**’;
    - Lid 3 sociale koopwoning: het zinsdeel ‘ten minste 10 jaar’ te wijzigen in ‘**ten minste 25 jaar**’
  - b. Artikel 6 vereisten aan woningen
    - Lid a ‘*Het bruto vloeroppervlak van woningen mag niet kleiner zijn dan 35 m<sup>2</sup>*’ te wijzigen in:
      - Het gebruiksoppervlak (GBO) van woningen voor een percentage van 30 % van het aantal woningen niet kleiner mag zijn dan 35 m<sup>2</sup> en voor het overige aantal niet kleiner dan 60 m<sup>2</sup>.
2. De “Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023” gewijzigd vast te stellen.

### Besluit:

De Doelgroepenverordening woningbouw Schagen 2023 vast te stellen met de volgende wijzigingen in de artikelen 4 en 6:

- a. Artikel 4 instandhoudingstermijn
  - Lid 2 middeldure huurwoning: het zinsdeel ‘*ten minste 15 jaar*’ te wijzigen in ‘**ten minste 25 jaar**’;
  - Lid 3 sociale koopwoning: het zinsdeel ‘ten minste 10 jaar’ te wijzigen in ‘**ten minste 25 jaar**’
- b. Artikel 6 vereisten aan woningen
  - Lid a ‘*Het bruto vloeroppervlak van woningen mag niet kleiner zijn dan 35 m<sup>2</sup>*’ te wijzigen in:
    - Het gebruiksoppervlak (GBO) van woningen voor maximaal een percentage van 30 procentpunten van het aantal woningen niet kleiner mag zijn dan 35 m<sup>2</sup> en voor het overige aantal niet kleiner dan 60 m<sup>2</sup>.

De fractie van D66

Mr. F.N.J. Jansen,  
fractievoorzitter

## **Toelichting**

De aspirant huurder van een sociale huurwoning is volgens ons beter af bij een toegelaten instelling bij dan bij een particuliere verhuurder, behalve dan dat hij een woning krijgt. In die zin kunnen particuliere huurders bijdragen aan de woningmarkt. Helaas mogen toegelaten instellingen (nog) geen middeldure huurwoningen bouwen en verhuren. Want daarvoor zou hetzelfde opgaan.

De voorgestelde wijzigingen zijn bedoeld om de huurders voor beide woningsegmenten zoveel mogelijk te beschermen, meer dan volgens het raadsvoorstel.

De toewijzing van sociale huurwoningen de woningstichtingen in de Noordkop is goed gereguleerd via een aanbodmodel met toewijzing op basis van urgentie, inschrijvingsduur en inkomen.

Bij particuliere verhuurders zal dat gaan via makelaars. D66 maakt zich daar zorgen over. Het is niet zelden dat dan op onduidelijke gronden woningen worden toegewezen. Alle voor een sociale huurwoning in aanmerking komende aspirant huurders, ook die ingeschreven staan bij een toegelaten instelling in deze regio, moeten gelijke kansen hebben. Daarover moeten afspraken gemaakt worden of eigenlijk alleen al om die reden dringt een huisvestingsverordening zich op.