

Bijlage bij het raadsvoorstel Doelgroepenverordening

Informatiememo instrumenten programma Wonen

De doelgroepenverordening is één van de verschillende instrumenten die wij als gemeente (willen) inzetten om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden. De instrumenten zijn vaak technische. In deze bijlage lichten wij de verschillende instrumenten uitgebreider toe. Om het verschil in middel en doel per instrument duidelijk te maken.

In het Coalitieakkoord is verwoord dat de gemeente zich wil toeleggen op het bouwen van woonruimten voor bijna alle doelgroepen. De focus ligt op wonen. Geen middel wordt onbenut gelaten om woningen betaalbaar te bouwen en te houden voor eigen inwoners.

Met het ondertekenen van de Woondeal 2.0 wordt ernaar gestreefd om als gemeente toe te groeien naar 2/3 betaalbare woningen met daarin opgenomen 30% sociale huurwoningen. Op dit moment wordt dit vastgelegd in anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) voor nieuwbouwprojecten. Omdat handhaving op deze afspraken veelal niet wordt gedaan, bestaat er een kans dat deze woningen weer snel verdwijnen uit de sociale huurvoorraad.

In het Programma Wonen wordt in programmalijn 4 Betaalbaarheid ingezet op het betaalbaar houden van betaalbare nieuwbouwwoningen ook na de eerste en volgende verkopen. Daartoe worden mogelijkheden onderzocht om betaalbaarheid beter te faciliteren.

De volgende instrumenten gebruiken we of zijn we voornemen te gebruiken voor het betaalbaar houden van nieuwbouwwoningen:

1. *Beleidsregels dat sociale nieuwbouw huurwoningen bij een toegelaten instelling ondergebracht worden, indien mogelijk.*

Deze regels zijn onlangs door het college vastgesteld. Verhuur van sociale nieuwbouw huurwoningen door particuliere verhuurders (waar we geen prestatieafspraken mee hebben) wordt met deze regel verminderd en de controle dat sociale huurwoningen in de woningvoorraad blijven, wordt vergroot.

Wooncompagnie heeft aangegeven dat een nieuwbouw ontwikkeling voor hen pas interessant is als het om minimaal 6 sociale huurwoningen gaat. Voor deze situatie biedt het hebben van een Sociaal Vereveningsfonds mogelijkheden samen met de invoering van een Doelgroepenverordening in combinatie met het vastleggen van sociale huurwoningen in het bestemmingsplan.

2. *Sociaal vereveningsfonds (in voorbereiding)*

Bij kleine ontwikkelingen willen we ook graag de 30% sociale huur aanhouden maar dit is niet altijd mogelijk en/ of wenselijk. In dat geval is er voor een ontwikkelaar een mogelijkheid om deze verplichting af te kopen. Deze afkoopsom wordt gestort in een vereveningsfonds. Dit fonds kan bij andere ontwikkelingen worden ingezet om daarmee meer sociale huurwoningen te realiseren. Op deze manier wordt toch de 30% sociale huur gemeente breed geborgd. Op dit moment wordt onderzocht of een sociaal vereveningsfonds een bruikbaar instrument is voor de gemeente Schagen.

3. *Doelgroepenverordening (in voorbereiding)*

In de beleidsregels is afgesproken dat al gemaakte afspraken in nieuwbouwwontwikkelingen niet worden gewijzigd. Er zijn dus nog afspraken met particuliere verhuurders dat zij hun sociale nieuwbouw huurwoningen zelf mogen verhuren en de woningen niet overdragen aan een toegelaten instelling. De Doelgroepenverordening regelt in combinatie met het bestemmingsplan een wettelijke basis voor het bestemmen en in stand houden van de

sociale woningen (sociale huur, midden huur en sociale koop) in nieuwbouwprojecten. Het is een publiekrechtelijk instrument om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor inwoners van de gemeente Schagen. De verordening regelt de doelgroep waarvoor de sociale woningen bedoeld zijn (1 tot 1,5 maal de DAEB inkomensnorm), inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen van de woningen. Op dit moment worden afspraken met initiatiefnemers vastgelegd via de anterieure overeenkomst met daar in een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht en/of via prestatieafspraken. Het hebben van een publiekrechtelijk kader kan als stok achter de deur dienen voor het privaatrechtelijk afdwingen van het gewenste woningprogramma.

Handhaving

Het handhaven dat sociale huurwoningen voor een bepaalde instandhoudingstermijn ook sociale huurwoningen blijven is via het bestemmingsplan met de verordening beter georganiseerd binnen de gemeente. Als woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie wordt in strijd gehandeld met de bestemming en de Doelgroepenverordening. Als een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd of verkocht aan een eigenaar-bewoner gedurende de instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen. Veelal wordt gehandhaafd op basis van handhavingsverzoeken. Een eventuele nieuwe huurder kan bij de gemeente melden dat de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Echter, als de nieuwe huurder zelf niet voldoet aan de doelgroep, is niet te verwachten dat de nieuwe huurder aan de bel trekt. In geval van een sociale koopwoning worden afspraken vastgelegd in een koopakte. De notaris kan de afspraken controleren. De gemeente kan steekproefsgewijs aan de hand van BRP-mutaties een nieuwe huurder of koper checken.

Omgevingsplan (na inwerkingtreding Omgevingswet)

Per 1 januari gaat de Omgevingswet in. Vervolgens hebben we 10 jaar de tijd om één Omgevingsplan vast te stellen. Het Omgevingsplan vervangt alle losse bestemmingsplannen. Onder het nieuwe stelsel is geen Doelgroepenverordening meer vereist en deze kan ook niet meer vastgesteld worden. Het aanwijzen van doelgroepen zal dan via het Omgevingsplan plaatsvinden. Maar dit kan dus wel 10 jaar duren! Als we de Doelgroepenverordening voor 2024 vaststellen wordt deze opgenomen in het overgangsrecht en kunnen we dit instrument nog gebruiken zolang het Omgevingsplan niet definitief is. Zoals het er nu uitziet gebruiken we dit instrument dit jaar o.a. voor de Dergmeerweg. Dit geeft ons een mooie casus om ervaring op te doen met dit instrument en te beoordelen of we dit uiteindelijk willen opnemen in het Omgevingsplan.

4. *Huisvestingsverordening*

In de Huisvestingsverordening wordt een vergunningstelsel opgenomen dat borgt dat sociale huurwoningen alleen in gebruik gegeven mogen worden aan een vergunninghouder. Ook regelt de Huisvestingsverordening urgentie categorieën. We opereren onder de aanname dat volgend jaar de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (WVRV) van kracht wordt. In de WVRV staat opgenomen dat urgentieregels opgenomen moeten worden in een Huisvestingsverordening. Daarom wordt de huidige urgentieverordening geëvalueerd en daarna overgezet naar de Huisvestingsverordening.

Een Huisvestingsverordening regelt de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. We onderzoeken hoe we hieraan invulling geven o.a. met bepalingen over woonruimteverdeling. Daarbij wordt onderzocht of een zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw woningen van toegevoegde waarde is, of een koppeling met de Wet Goed Verhuurderschap mogelijk is en toeristische verhuur van woningen. We verwachten dit in de loop van 2024 voor besluitvorming voor te kunnen leggen.

Financiële instrumenten:

5. *Starterslening*

Deze is in het leven geroepen om starters in de gemeente en steuntje in de rug te bieden bij de koop van een eerste woning. De starterslening financiert het verschil tussen het maximale hypotheekbedrag en de totale aankoopssom. Dit instrument wordt al toegepast.

6. *Koopgarant*

Woningcorporaties en/of ontwikkelaars bieden een woning (bestaand of nieuw) aan voor een lagere prijs dan de marktwaarde met een terugkoopverplichting aan de koper. Dit betekent dat de woning wordt verkocht met een kopers korting van 10% tot maximaal 25% op de getaxeerde marktwaarde van de woning. Op het moment van terugkoop deelt de woningcorporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper en koopt de corporatie of ontwikkelaar de woning binnen 3 maanden terug. De corporatie of ontwikkelaar heeft dan de keuze om de woning weer als Koopgarantwoning te verkopen of de woning in de sociale verhuur te zetten. Wooncompagnie past dit instrument toe.

Koopgarant is juridisch gebaseerd op een recht van erfpacht. In geval van executie is op deze manier de terugkoopregeling en de geïnvesteerde kopers korting veiliggesteld. Het erfpachtrecht bij Koopgarant maakt dat de koper feitelijk economisch volledig eigenaar is. Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd en de canon voor eeuwig afgekocht. Er is dus geen jaarlijkse canon en de koper hoeft geen nieuwe afkoopsommen meer te betalen. Op deze manier is de erfpacht geen belemmering voor de financiering van de koper.

In geval van terug verkoop aan de corporatie of ontwikkelaar wordt de woning getaxeerd in opdracht van de corporatie of ontwikkelaar waarbij de koper de taxateur mag uitkiezen. De taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning met en zonder de door de huidige eigenaar aangebrachte verbeteringen zoals een aanbouw of nieuwe badkamer. Het verschil tussen deze twee waarden is de waardevermeerdering die het gevolg is van verbeteringen en deze komt voor de volle 100% aan de huidige eigenaar toe. Daarna wordt de terugkoopprijs aan de corporatie of ontwikkelaar berekend. Dit is de oorspronkelijke koopsom plus of min een deel van de waardeontwikkeling van de woning zonder de door de eigenaar aangebrachte verbeteringen. Deze waardeontwikkeling wordt gedeeld met de corporatie of ontwikkelaar volgens een bij verkoop vastgelegd verdelingspercentage. Dit percentage is gerelateerd aan de bij aankoop verkregen prijsverlaging ofwel kopers korting. Het delen van de waardeontwikkeling geldt zowel bij waardestijging als bij waardedaling van de woning.