

Hoort bij:

23RV002

Besluitenlijst Ronde Tafel

datum	19 januari 2023
thema	Ruimte
vergader ruimte	Raadzaal

Raadsvoorstel	Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur	Reg.nr.
Voorstel	De verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur vast te stellen.	
Voorzitter	Carlo Fiscalini	
Portefeuillehouder(s)	Laura Hoogstraten	
Ambt. adviseur(s)	Frank de Vries	
Griffier	Roland Beenen	
Meesprekers	-	
Aanwezig (Buitengewoon) Raadsleden	GroenLinks: Martine Folkersma, Falco van 't Riet , Bas van der Schild VVD: - D66: Dick van Ginkel CDA: Bianca Osinga NieuwDemocratischZeist: Jan Bredius Seyst.nu: Dick van Keeken ChristenUnie/SGP: - PvdA: Wilma Breddels SP: David Tompot, Chimène van Lunteren ZeisterBelang: -	
<u>Toezeggingen / Afspraken</u>		
Portefeuillehouder zegt het volgende toe. 1. Kan de term sociale koop worden geschrappt? (schriftelijk) 2. Welke instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen het meest gewenst is voor corporaties in relatie tot een eventueel lagere grondprijs (schriftelijk). 3. Er komt nog een gewijzigde verordening. De wijzigingen zijn redactioneel van aard. 4. Er zal nog worden aangegeven dat nog zal worden gekeken of het instrumentarium om meer te doen voor de middeninkomens qua wonen in Zeist met de vaststelling van deze doelgroepenverordening nu compleet is, of dat er nog meer mogelijkheden zijn. De vergadering concludeert dat er voldoende informatie is en dat het raadsvoorstel kan worden doorgeleid naar de raad van 21 februari 2023.		

1. Nee, dit kan niet. De term sociale koop wordt hier gebruikt omdat dit zo in de wet staat, namelijk in het Besluit ruimtelijke ordening. In deze wet is de definitie van sociale koopwoning: "koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd". Door het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de grens van €200.000 later verhoogd naar de NHG-grens (in 2023 €405.000). In de doelgroepenverordening van de gemeente Zeist is de NHG-grens opgenomen als grens voor een sociale koopwoning. Deze grens komt overeen met de categorie middeldure koop (laag) uit de Woonvisie. Dit staat ook uitgelegd in de toelichting bij de verordening.
2. De instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen in de doelgroepenverordening is **ten minste** twintig jaar. Dit is overgenomen uit de door u vastgestelde Woonvisie 2021-2025: in bijlage 1 staat als voorwaarde voor de nieuwbouw van middenhuur opgenomen dat een middenhuurwoning bij voorkeur voor de lange termijn, maar minimaal 20 jaar in dit segment wordt verhuurd. Het is onwenselijk om in het kader van de doelgroepenverordening af te wijken van de woonvisie. De woonvisie is immers mede tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig participatieproces. De vervanging van bijlage 1 van de woonvisie, met de herijking van de woningdifferentiatietabel, staat op de planning voor de gemeenteraad van april. Deze vraag past in die zin beter bij de behandeling van dat voorstel.

Middenhuurwoningen mogen altijd langer dan twintig jaar in dit segment blijven. Per ontwikkeling kunnen hier maatwerkafspraken over worden gemaakt. De corporaties hebben aangegeven baat te hebben bij een zo lang mogelijke instandhoudingstermijn, omdat zij bij de realisatie van middenhuur daardoor een betere onderhandelingspositie hebben ten opzichte van private ontwikkelaars. Echter bouwen op dit moment vooral private ontwikkelaars middenhuurwoningen in de gemeente Zeist. Met corporaties zijn we in gesprek hoe ook zij een grotere rol in dit segment kunnen spelen.

Bij het vaststellen van de instandhoudingstermijn is het zoeken naar de balans tussen eisen enerzijds (de woning een bepaalde termijn vasthouden voor de doelgroep), en dat het aantrekkelijk genoeg moet zijn voor ontwikkelaars/beleggers om te bouwen anderzijds. Een hogere instandhoudingstermijn heeft een negatief effect op de businesscase van een nieuwbouwproject. De woningen blijven qua prijsstelling immers langer gereguleerd. Als een businesscase niet rondkomt, wordt er niet gebouwd. Bij een langere instandhoudingstermijn wordt het aantrekkelijker om koopwoningen in plaats van huurwoningen in het middeldure segment te realiseren omdat hier meer rendement te halen is. Ook is er een risico dat als we als gemeente een aanzienlijk langere instandhoudingstermijn hanteren dan buurgemeenten, dat ontwikkelaars kiezen voor andere ontwikkellocaties. Onderstaande tabel geeft de instandhoudingstermijnen in de regio aan. Het gemiddelde ligt op 15 jaar. Het verhogen van de instandhoudingstermijn leidt daardoor over de gehele woningmarkt bezien niet tot het gewenste effect.

Gemeente	Instandhoudingstermijn		
	Sociale huur	Middenhuur	Sociale koop
Amersfoort	10	20	Niet benoemd
Baarn	15	15	5
Bunnik	25	15	10
De Bilt	30	20	Niet benoemd
De Ronde Venen	10	10	10
Ede	20	15	10
Eemnes	20	20	10
Houten (concept)	25	15	10
Montfoort	15	15	10
Nieuwegein	Permanent	15	Niet benoemd
Nijkerk	40	15	10
Soest	15	15	10
Utrecht (<i>privaatrechtelijk</i>)	20	25	Niet benoemd
Utrechtse Heuvelrug	25	15	10
Vijfheerenlanden	25	15	10
Wageningen	25	15	10
Woudenberg	20	10	5

3. Bijgevoegd.

In de verordening was nog geen rekening gehouden met de gestegen Daeb-norm in 2023. In 2023 is deze gestegen van €40.765 naar €44.035 voor eenpersoonshuishoudens en van €45.014 naar €48.625 voor meerpersoonshuishoudens. In het raadsvoorstel wordt voor middenhuurwoningen een maximaal huishoudinkomen van ca. €65.000 euro voorgesteld. Dit betekent uitgaande van de Daeb norm in 2023 een factor van 1,5 x de Daeb-norm voor middenhuurwoningen (was 1,7). In het raadsvoorstel wordt voor sociale koopwoningen een maximaal huishoudinkomen van ca. €80.000 euro voorgesteld. Dit betekent uitgaande van de Daeb norm in 2023 een factor van 1,8 x de Daeb-norm voor sociale koopwoningen (was 2).

Verder is in artikel 4 lid 7 en artikel 5 lid 3 toegevoegd dat de maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen (€1.100) en de maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen (€355.000) voor het eerst per 1-1-2025 wordt geïndexeerd. Indexeren in 2024 is onwenselijk omdat deze prijsgrenzen overeenkomen met de prijsgrenzen die gelden wanneer de nieuwe Huisvestingswet in werking treedt. Dit is nu gepland voor begin 2024.

4. In de Woonvisie 2021-2025 zijn een aantal instrumenten benoemd: de toetsing van woningbouwprogramma's aan de woningdifferentiatietabel, de doelgroepenverordening, de zelfbewoningsplicht (privaatrechtelijk instrument, voor nieuwbouw) en opkoopbescherming (publiekrechtelijk instrument, voor bestaande bouw), het realiseren van nieuwe, betaalbare woonconcepten die aansluiten bij de gewenste prijsstelling (bijv. rug-aan-rugwoningen) en het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen door corporaties. Al deze instrumenten benutten wij of we zijn erover in gesprek. Zo zijn we met de corporaties in overleg over het realiseren van middenhuur.

Andere instrumenten kunnen zijn:

- Bij gemeentelijke verkoop van bouwgrond (in een tender) een hoog aandeel betaalbare woningen eisen, dan wel bij ontwikkelingen op gronden van derden onderhandelen over een hoger aandeel betaalbare woningen dan vastgelegd in de woningdifferentiatietabel
- In de huisvestingsverordening kan de toewijzing van middenhuurwoningen aan specifieke (inkomens)doelgroepen worden vastgelegd. Voor de huisvestingsverordening sluiten wij aan bij de regio. Over deze wijziging wordt in de regio overlegd. Met de komst van de nieuwe Huisvestingswet wordt specifieke toewijzing aan (inkomens)doelgroepen waarschijnlijk ook mogelijk voor koopwoningen tot € 355.000,-.
- Het voeren van actieve grondpolitiek door grondpositie in te nemen. Grondeigendom is niet noodzakelijk, maar kan wel helpen om de realisatie van betaalbare woningen te bespoedigen.

De instrumenten die daarvoor kunnen worden ingezet: grondaankoop, de wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) en onteigening.