

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Geert ten Klooster, ROG Ruimte en Economie	
Besluitvormende vergadering: 3 februari 2022 24 februari 2022	Registratienummer collegebesluit: 10904	Raadsnummer 2022-011	
Titel / onderwerp: Aanpassen doelgroepenverordening en verordening Woonfonds			
Samenvatting: Het realiseren van volwaardige, toekomstbestendige koopwoningen met een V.O.N.-prijs beneden € 200.000 is onder de huidige marktomstandigheden niet haalbaar. Dit vraagt om aanpassingen aan het woonbeleid. Het voorstel is om de doelgroepenverordening en de verordening Woonfonds hierop aan te passen. Het beoogde effect is om, ondanks de prijsstijgingen, toch betaalbare woningen publiekrechtelijk te kunnen afdwingen en in stand te houden voor de doelgroep. Concreet stellen we voor de prijsgrens van goedkope koopwoningen te verhogen van € 200.000 naar € 255.000. In de doelgroepenverordening refereren we naar deze categorie met de term 'sociale koopwoning 1'. Daarnaast nemen we ook de categorie betaalbare koopwoningen in de verordening op, waarbij een prijsgrens van ten hoogste € 355.000 geldt. Naar deze tweede categorie refereren we in de verordening met de term 'sociale koopwoning 2'. Het gebruik van de termen sociale koopwoning 1 en 2 is ons door het ministerie van BZK voorgeschreven, omdat hiermee nauw wordt aangesloten op het Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit jurisprudentie die in de loop van de tijd is ontstaan, is gebleken dat het Besluit ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet elkaar tegenspreken. Het gevolg van deze conflicterende wetgeving is dat voor koopwoningen geen doelgroep door de gemeente mag worden aangewezen. Pas wanneer de Huisvestingswet is aangepast, wordt het mogelijk om via de doelgroepenverordening een doelgroep voor goedkope en betaalbare koopwoningen aan te wijzen. Daarom is ervoor gekozen om in de nu voorgestelde verordening geen doelgroep aan te wijzen voor de categorieën sociale koopwoning 1 en sociale koopwoning 2. We stellen voor om de instandhoudingstermijn van goedkope koopwoningen te verhogen van 5 naar 10 jaar. Deze instandhoudingstermijn willen we ook voor betaalbare koopwoningen hanteren. We willen de woningen namelijk zo lang mogelijk betaalbaar houden. Tot slot is de te maken wijziging aan de verordening Woonfonds vooral een aanpassing van technische aard. In de huidige verordening wordt het bedrag van € 200.000 genoemd, zonder verwijzing naar de doelgroepenverordening. Dit willen we rechtzetten. Daarnaast worden ook de			

prijsgrenzen van andere woningcategorieën geactualiseerd conform de meest recent vastgestelde grondprijzenbrief.

Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (bijlage 3 bij het raadsvoorstel) vast te stellen, met als meest relevante wijzigingen ten opzichte van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020:
 - a. De prijsgrens van goedkope koopwoningen tot € 200.000 te wijzigen naar € 255.000 en hiernaar te refereren met de term 'sociale koopwoning 1'.
 - b. Aanvullend een prijsgrens op te nemen voor betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en hiernaar te refereren met de term 'sociale koopwoning 2'.
 - c. In verband met conflicterende wetgeving geen doelgroep aan te wijzen voor sociale koopwoningen.
 - d. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen 1 en 2 te wijzigen van 5 naar 10 jaar.
2. De Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 (bijlage 5 bij het raadsvoorstel) vast te stellen, met als meest relevante wijziging ten opzichte van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2020:
 - a. In de definitie van een goedkope koopwoning te verwijzen naar de doelgroepenverordening, in plaats van het benoemen van een bedrag.
 - b. De prijscategorieën in artikel 2 te actualiseren.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel tot het aanpassen van de doelgroepenverordening is dat een volwaardige, toekomstbestendige goedkope koopwoning voor de in de verordening opgenomen maximale V.O.N.-prijs van € 200.000 niet haalbaar is onder de huidige marktomstandigheden. We hebben uw raad daarover uitvoerig ingelicht middels de informatiebrief van d.d. 21 juni 2021, nr. 21.13923. Vervolgens hebben wij een verkenning gedaan naar instrumenten waarmee, ondanks de huidige prijsstijgingen van koopwoningen, deze toch bereikbaar worden voor jongeren en starters. Deze verkenning is met u gedeeld via een brief van 10 november 2021, zaaknummer 10867. Daarna is de inhoud van de verkenning op 23 november aan uw raad gepresenteerd, waarna via stellingen input is opgehaald om hier een vervolg aan te geven. De conclusies en te nemen acties die wij uit de verkenning hebben gehaald, delen wij in bijlage 1 van dit raadsvoorstel. Zoals in die bijlage wordt beargumenteerd, is de actie die we als eerste voorstellen de aanpassing van de doelgroepenverordening. Daarmee kunnen projecten met vastgestelde en binnenkort vast te stellen bestemmingsplannen, waarin de doelgroepenverordening wordt toegepast, doorgang vinden. Het proces omtrent het aanpassen van de verordening zorgt zodoende niet voor vertraging van de woningbouw. Daar komt bij dat we met het voorliggende voorstel een breder spectrum aan prijsklassen voor langere tijd voor de doelgroep beschikbaar kunnen houden. We stellen namelijk voor om naast de sturing op goedkope koopwoningen ook te gaan sturen op betaalbare koopwoningen.

Experiment Crisis- en herstelwet

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, de wettelijke basis voor de doelgroepenverordening, mochten gemeenten tot voorkort een bovengrens tot maximaal € 200.000 hanteren voor goedkope koopwoningen. Bij de invoering van de Omgevingswet zal deze grens worden opgetrokken tot aan de NHG-grens. De NHG-grens wordt gebaseerd op de gemiddelde huizenprijzen en bedraagt € 355.000 per 1-1-2022. Er is voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen een hogere NHG-grens van € 376.300 van toepassing. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is deze verhoging nu al mogelijk gemaakt voor gemeenten die onderdeel zijn van een experiment op grond van de Crisis- en herstelwet.¹ Alle gemeenten kunnen worden toegelaten tot dit experiment, op voorwaarde dat ze zich ervoor aanmelden. De gemeente Nieuwkoop heeft dit gedaan om zodoende de prijsgrens van koopwoningen in doelgroepenverordening aan te kunnen passen. Per 2 december 2021 is Nieuwkoop toegelaten tot dit experiment middels de twaalfde tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de doelgroepenverordening hebben we een instrument in handen waarmee we via bestemmingsplannen kunnen sturen we op het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop. Ook dragen we via het koppelen van doelgroepen op basis van inkomen aan de verschillende woningcategorieën bij aan een rechtvaardige verdeling op de woningmarkt.

Het verhogen van de prijsgrens van goedkope koopwoningen zorgt voor realisme: daarmee kunnen we, ook onder de huidige marktomstandigheden, relatief betaalbare woningen afdwingen en in stand houden voor de doelgroep. Zoals verderop in dit voorstel zal worden toegelicht, biedt een langere instandhoudingstermijn daarnaast ook voor langere tijd voordelen voor koopstarters in de gemeente.

Door tenslotte ook via de doelgroepenverordening te gaan sturen op betaalbare koopwoningen kunnen we ook deze woningen langere tijd betaalbaar houden.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/04/22/gemeenten-mogen-verkoop prijs-sociale-koopwoningen-bij-wijze-van-experiment-verhogen>

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Raadsbesluit 'Vaststellen Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop', 9 juli 2020, nummer 2020-064.
- Raadsbesluit 'Vaststellen verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020', 9 juli 2020, nummer 2020-065.

Participatie / betrokken partijen / personen

Zoals in bijlage 1 uiteen is gezet, hebben raadsleden op 23 november 2021 input kunnen leveren aan de hand van stellingen. Om te kunnen blijven sturen op goedkope (en betaalbare) koopwoningen en deze in stand te kunnen houden voor de doelgroep, gaven de meestemende raadsleden aan om de doelgroepenverordening aan te passen.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Gezondheid

n.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen

Variant 1: Geen verhoging van de prijsgrens

Wanneer de prijsgrens van goedkope koopwoningen niet wordt verhoogd, verliest de doelgroepenverordening eigenlijk zijn werking voor het sturen op en in stand houden van goedkope koopwoningen. Dit biedt enerzijds de mogelijkheid om op een andere manier te gaan sturen, bijvoorbeeld door vooraf alleen een inkomensdoelgroep aan te wijzen waarvoor gebouwd moet worden. Echter is de doelgroepenverordening al toegepast in het bestemmingsplan voor Buytewech-Noord en ook het bestemmingsplan Lindelaan wordt reeds ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De huidige prijsgrens in de doelgroepenverordening van € 200.000 levert een probleem op; immers hiervoor kunnen niet de gewenste woningen worden gerealiseerd. Zoals verderop zal worden toegelicht, wordt door een nieuwe prijsgrens vast te stellen, deze prijsgrens ook op de genoemde bestemmingsplannen van toepassing. Dit biedt realisme en zorgt ervoor dat de gewenste, toekomstbestendige woningen gebouwd kunnen worden. Het niet verhogen van de prijsgrens heeft dan ook niet de voorkeur.

Variant 2: De goedkope kooprijsgrens verhogen

De consequentie van de te kiezen grens is enerzijds de prijs die via het bestemmingsplan kan worden afgedwongen en anderzijds de prijs waarvoor deze beschikbaar zal blijven gedurende de instandhoudingstermijn. De keuze kan op basis van een aantal criteria worden gemaakt:

1. op basis van realisme (waarvoor kan de woning daadwerkelijk in de markt worden gezet?);
2. vanuit het belang van de starter (dus zo goedkoop mogelijk);
3. toekomstgericht (ter voorkoming dat de raad de grens ieder half jaar moet bijstellen).

Binnen variant 2 van het verhogen van de prijsgrens zijn twee opties voorgelegd. Enerzijds een kleine verhoging tot ca. € 250.000 en anderzijds de maximale verhoging tot de NHG-grens. Zoals bij variant 1 geschetst, kunnen projecten met (bijna) vastgestelde bestemmingsplannen met een dergelijke verhoging door worden gezet, zonder vertraging op te lopen. De tabel hieronder met recente taxaties laat zien welke prijzen onder de huidige marktomstandigheden horen bij de gewenste typen woningen.

Project	Datum taxatie	Oppervlak woning	Woningtype	Getaxeerde prijs
Teylerspark II (Nieuwveen)	7 april 2021	50 m2	Appartement (zonder lift)	€ 215.000
		50 m2	Appartement (met lift)	€ 225.000
		50 m2	Rug aan rug woning	€ 225.000
		42 m2	Tiny House	€ 245.000

De Grendel (Nieuwkoop)	31 mei 2021	49 m2	Appartement (zonder eigen balkon en berging)	€ 210.000
TAVV (Ter Aar)	11 november 2021	72 m2	Grondgebonden woning	€ 285.000
Lindelaan (Nieuwkoop)	15 november 2021	50 m2	Appartement (met eigen balkon en berging)	€ 242.500

Uiteraard bieden deze taxaties geen garantie voor de toekomst. In bijlage 2 zijn de taxaties doorberekend naar een gemiddelde toekomstige marktwaarde van woningen van 50m² in Nieuwkoop. Naar verwachting zullen de V.O.N.-prijzen van koopwoningen in de bestaande bouw in de loop van 2022 met ongeveer 10% stijgen. De prijzen voor nieuwbouw maken doorgaans een iets lagere prijsstijging door, dus door een prijsstijging van 10% aan te houden, is er nog enige speling. Uit de berekening blijkt dat, gerekend met deze prijsstijging over 2022, een prijsgrens van € 250.000 wellicht net te laag zal zijn. Daarom ligt, wanneer niet gekozen wordt voor verhoging tot de NHG-grens, het kiezen van een prijsgrens van € 255.000 het meest in de rede.

Wanneer toch wordt gekozen voor een verhoging tot de NHG-grens, dan kunnen via het bestemmingsplan geen woningen voor een lagere prijs worden afgedwongen. Uiteraard is het wel mogelijk om hier afspraken over te maken met een ontwikkelaar. Echter zullen de woningen daarna vrij snel in prijs stijgen, want ook de instandhoudingstermijn geldt dan voor de NHG-grens. Voordeel van een verhoging tot de NHG-grens is wel dat deze naar verwachting niet meer hoeft te worden bijgesteld, echter: dat is niet in het belang van de starter.

Variant 3: beide opties tot verhogen verwerken in subcategorieën

Variant 3 lost de benoemde nadelen van het kiezen voor één bepaald bedrag als verhoging van de prijsgrens van goedkope koopwoningen op. We zien dat verschillende gemeenten er al voor hebben gekozen om subcategorieën op te nemen onder de bestemmingscategorie sociale koop. We stellen voor om dit ook te doen en hierbij zowel te sturen op goedkope koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot € 255.000 als op betaalbare koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens à € 355.000. Dit biedt als bijkomend voordeel dat we niet alleen woningen kunnen bouwen voor middeninkomens die net niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook voor de inkomensklasse net daarboven. Het heeft de voorkeur om variant 3 te verwerken in de doelgroepenverordening (zoals uitgewerkt in bijlage 3) en daarbij nog een aantal aanvullende maatregelen te nemen, zoals hieronder uitgewerkt. De gemaakte wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn te vinden in bijlage 4.

Aanvullende maatregelen

Bestemmingscategorie sociale koopwoning

Tot op heden hebben we de term 'goedkope koop' gebruikt ter aanduiding van sociale koopwoningen tot € 200.000. Belangrijk om te benoemen is dat vanuit het Bro de term 'sociale koopwoning' juridisch gezien de te gebruiken term is om dit type woningen een plek te geven in het bestemmingsplan. Omdat we van plan zijn om conform variant 3 met twee subcategorieën te gaan werken is dit van extra belang: het Bro kent niet het onderscheid tussen goedkope en betaalbare koop. Vanuit het ministerie is ons dan ook met klem aanbevolen om te kiezen voor de terminologie 'sociale koopwoning 1' en 'sociale koopwoning 2'. "Daarmee is er een duidelijke link met de bestemmingscategorie sociale koopwoning uit het Bro", aldus een ambtelijk vertegenwoordiger van BZK.

In de praktijk betekent dit dat in de doelgroepenverordening zal worden gerefereerd naar sociale koopwoning 1, waar we normaal gesproken de term goedkope koop zouden gebruiken. Deze categorie verschuift van woningen met een V.O.N.-prijs tot € 200.000 naar de maximale prijsgrens van € 255.000. De categorie sociale koopwoning 2 moet worden gezien als een extra categorie waar we in de toekomst op kunnen sturen. Naar deze categorie refereren we ook wel met de term 'betaalbare koopwoning'. De maximale prijsgrens voor de tweede categorie is € 355.000.

Doelgroep koopwoningen

In 2020 hebben we huishoudens met een bruto inkomen tot € 50.000 gedefinieerd als de doelgroep voor sociale (goedkope) koopwoningen tot € 200.000 (prijsspeil 2020). Die keuze is destijds gemaakt op basis van de wetgeving in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, art. 1.1.1, lid e), waarin staat dat gemeenten in hun verordening een doelgroep mogen aanwijzen voor dit type woningen. Uit correspondentie tussen de VNG, BZK en gemeente Haarlem is echter gebleken dat het aanwijzen van een doelgroep voor koopwoningen wettelijk toch niet is toegestaan. Dit komt doordat het Bro op dit punt in strijd blijkt met de Huisvestingswet.

In de Huisvestingswet (artikel 4) staat namelijk dat gemeenten geen regels mogen stellen voor de toewijzing van koopwoningen (uitgezonderd de vijf Waddeneilanden). Dat betekent dat de doelgroepenverordening geen betrekking kan hebben op de toewijzing. Kennelijk is bij de totstandkoming van de Huisvestingswet 2014 het bestaan van de categorie sociale koop in het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde doelgroepenverordening over het hoofd gezien. Gevolg is dat de gemeente dus wel de bouw van goedkope koopwoningen kan verplichten, maar niet kan afdwingen dat deze woningen worden verkocht aan degenen die de gemeente voor ogen heeft.

Het ministerie van BZK gaat een wijziging doorvoeren aan de Huisvestingswet om deze onderlinge afwijking tussen de twee wetten recht te zetten, waarmee het regelen van de toewijzing van goedkope koopwoningen voor alle gemeenten mogelijk wordt. Het wetsvoorstel daarvoor is op het moment van schrijven nog in de consultatiefase (tot en met 12 januari 2022). In de toelichting schrijft BZK het volgende over het feit dat gemeenten dus niet kunnen regelen dat de woningen bij de juiste doelgroep terecht komen: "Deze situatie is onwenselijk, ook vanuit het perspectief van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor mensen met een laag en middeninkomen. Het wetsvoorstel regelt daarom dat de gemeente sociale koopwoningen, die in het bestemmings- of omgevingsplan ook al zodanig als woningcategorie gebouwd zijn, toe kan gaan wijzen aan de doelgroep." Wanneer de voorgenomen wetswijziging in zal gaan, is nog niet in te schatten.

Gelet op de doelgroepenverordeningen van andere gemeenten, is Nieuwkoop niet de enige die vanuit onwetendheid over de discrepantie tussen twee wetten een doelgroep heeft opgenomen voor sociale koopwoningen. Ons voorstel is echter om, op basis van deze opgedane kennis, voor een zuivere benadering te kiezen. Dat betekent voor nu dat we geen doelgroep opnemen voor koopwoningen in de doelgroepenverordening. Wanneer de Huisvestingswet is aangepast, kan alsnog een doelgroep worden aangewezen. Overigens blijft het wel mogelijk om sociale en middeldure huurwoningen te bestemmen voor de beoogde doelgroep.

Aanpassen instandhoudingstermijn

We stellen voor om ook de instandhoudingstermijn van sociale (zowel goedkope als betaalbare) koopwoningen te verhogen naar 10 jaar. In de huidige verordening is een instandhoudingstermijn opgenomen van 5 jaar voor goedkope koopwoningen. Dit betekent dat de woningen vijf jaar lang niet voor meer dan de in de doelgroepenverordening vastgelegde grens (+ indexatie middels het CPI) mogen worden verkocht. Wettelijk gezien is het mogelijk om een instandhoudingstermijn vast te leggen van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar. De afwegingen die zijn gemaakt voor de keuze van 5 jaar waren het belang van de eerste koper, de tweede koper en van de gemeente.

De eerste koper wil namelijk op een zeker moment wooncarrière maken; d.w.z. verhuizen naar een grotere en duurdere woning, omdat bijvoorbeeld sprake is van gezinsuitbreiding. Wanneer er op dat moment een limiet zit aan het bedrag waarvoor het bewonende huishouden de woning mag verkopen, dan belemmert dat ofwel de wooncarrière van dit huishouden, of het zorgt ervoor dat er wordt gewacht tot het einde van de instandhoudingstermijn. In dat geval vertraagt een langere instandhoudingstermijn de doorstroming binnen de woningmarkt.

Het belang van de tweede (of daaropvolgende) koper is uiteraard dat de woning weer voor een zo laag mogelijke prijs wordt aangeboden. In een gespannen woningmarkt, zoals op dit moment het geval is, is dat eigenlijk alleen mogelijk wanneer de verkoopprijs begrensd is. Om ervoor te zorgen dat niet steeds nieuwe starterswoningen nodig zijn, kan een langere instandhoudingstermijn ervoor zorgen dat ook in de bestaande woningvoorraad goedkope woningen beschikbaar komen.

Dit laatste is ook in het belang van de gemeente. De ruimte voor het bouwen van nieuwbouwwoningen is om diverse redenen beperkt. Daarom is het zaak om starterswoningen nu en in de toekomst zo lang mogelijk voor de doelgroep beschikbaar te houden. Ook bij een langere instandhoudingstermijn blijft het mogelijk om de woning met enige overwaarde te verkopen; de maximale prijsgrens wordt immers jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het CBS.

In deze tijd waarin er bijna geen starterswoningen beschikbaar zijn en waarin we ook enorm snelle prijsstijgingen zien, vinden we het niet meer verantwoord om de winst die een starter kan maken op een woning als argument te gebruiken voor een lagere instandhoudingstermijn dan wettelijk mogelijk is. Daarom stellen we voor de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen te wijzigen naar 10 jaar.

Kleine aanpassing Verordening Woonfonds

Via de verordening Woonfonds verplichten we ontwikkelaars om bij projecten vanaf 12 woningen 35% sociale woningbouw te ontwikkelen, bestaande uit sociale huur- en/of goedkope koopwoningen. Nu de prijsgrens van goedkope koopwoningen omhoog wordt bijgesteld, dient ook de verordening Woonfonds mee te bewegen. Het voorstel is dan ook om in de definiëring van een goedkope koopwoning in de verordening Woonfonds te verwijzen naar de prijsgrens in de doelgroepenverordening. In de huidige verordening Woonfonds wordt namelijk enkel het bedrag van € 200.000 genoemd, zonder verwijzing naar de doelgroepenverordening. Er zal in dit geval dus worden verwezen naar de prijsgrens voor de categorie 'sociale koopwoning 1', waarmee wordt bedoeld op koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot € 255.000.

Een tweede aanpassing die we doen, is het aanpassen van de tabel met prijsgrenzen in artikel 2 van de verordening Woonfonds. In het artikel staat vermeld dat deze jaarlijks worden geactualiseerd aan de hand van de grondprijzenbrief. Omdat de verordening nu wordt aangepast, nemen we meteen de meest recente prijsgrenzen mee, rekening houdend met de prijsgrenzen zoals benoemd in dit voorstel.

De voorgestelde Verordening Woonfonds 2022 staat in bijlage 5. De gemaakte aanpassingen zijn te herleiden uit bijlage 6.

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (bijlage 3 bij het raadsvoorstel) vast te stellen, met als meest relevante wijzigingen ten opzichte van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020:
 - a. De prijsgrens van goedkope koopwoningen tot € 200.000 te wijzigen naar € 255.000 en hiernaar te refereren met de term 'sociale koopwoning 1'.
 - b. Aanvullend een prijsgrens op te nemen voor betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en hiernaar te refereren met de term 'sociale koopwoning 2'.
 - c. In verband met conflicterende wetgeving geen doelgroep aan te wijzen voor sociale koopwoningen.
 - d. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen 1 en 2 te wijzigen van 5 naar 10 jaar.

2. De Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 (bijlage 5 bij het raadsvoorstel) vast te stellen, met als meest relevante wijziging ten opzichte van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2020:
 - a. In de definitie van een goedkope koopwoning te verwijzen naar de doelgroepenverordening, in plaats van het benoemen van een bedrag.
 - b. De prijscategorieën in artikel 2 te actualiseren.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Indexatie prijsgrens tot NHG-grens

We hebben er bewust voor gekozen om bij de maximale prijsgrens van de subcategorie tot aan de NHG-grens (sociale koop 2) niet te verwijzen naar de NHG-grens, maar het bedrag van € 355.000 (prijsspeil 2022) op te nemen en dit jaarlijks te indexeren met het CPI. Hiervoor is gekozen omdat de NHG-grens sterk kan stijgen. Van 2021 op 2022 bedroeg de stijging € 30.000. We willen dat de woningen die voor € 355.000 in de markt worden gezet ook de jaren erna om en nabij dit prijspeil beschikbaar zullen zijn.

Casco opleveren

We bewegen niet alleen mee met de prijsstijgingen, maar proberen deze ook te drukken. Dat kan onder andere door het (desgewenst) casco opleveren van de woningen. Wat onder casco opleveren wordt verstaan, verschilt nogal, maar de strekking is dat de bouwer alleen de ruwbouw verzorgt en dat de koper zelf bijvoorbeeld de sanitaire voorzieningen en de keuken inbouwt. De inschatting is dat dit zo'n € 10.000 aan bouwkosten kan schelen. Voor de woningbouwlocatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden worden al gesprekken met de ontwikkelaar gevoerd over de mogelijkheden hiertoe.

Combinatie met het anti-speculatiebeding

Sinds 15 oktober 2021 gelden er bij besluit van het college beleidsregels voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Het college wil met ontwikkelaars afspraken maken om deze beleidsregels over te nemen in anterieure overeenkomsten. Met name het anti-speculatiebeding staat in verband met de bepalingen uit de doelgroepenverordening. Via het anti-speculatiebeding wordt het namelijk ontmoedigd om woningen met een V.O.N.-prijs tot aan de NHG-grens binnen 5 jaar te verkopen. Immers, hier staat een boete op van € 50.000, tenzij op grond van de in de beleidsregel vastgelegde uitzonderingen een ontheffing wordt verleend. Deze ontmoediging om de woning te verkopen, zorgt ervoor dat de instandhoudingstermijn in de doelgroepenverordening eigenlijk heel weinig zal worden aangesproken. De instandhoudingstermijn en de termijn waarvoor het anti-speculatiebeding geldt zijn op dit moment gelijk aan elkaar gesteld op 5 jaar. Wanneer de instandhoudingstermijn wordt verlengd naar 10 jaar ontstaat er een betere wisselwerking tussen de twee instrumenten. De woning wordt dan de eerste 5 jaar beschermd tegen speculatie; de koper moet dan echt de intentie hebben om er voor langere tijd te gaan wonen. Na deze 5 jaar geldt niet meer het anti-speculatiebeding, maar nog wel de instandhoudingstermijn vanuit de doelgroepenverordening. Dit houdt in dat de woning daarna niet boven de geïndexeerde prijsgrens uit de verordening mag worden verkocht en dat deze aan een vastgestelde doelgroep dient te worden verkocht. Zo blijft de beschikbaarheid van de woning voor de doelgroep maximaal gewaarborgd.

Vanwege de nadere uitwerking van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding in een beleidsregel is de bepaling over de zelfbewoningsplicht in de voorgestelde nieuwe versie van de doelgroepenverordening geschrapt. Dit zorgt voor een goede scheiding tussen publiek- en privaatrecht. Via de doelgroepenverordening regelen we publiekrechtelijk de ontwikkeling en instandhouding van betaalbare woningen voor de doelgroep. Vervolgens vindt de beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn toepassing in de anterieure overeenkomst die met een ontwikkelaar wordt gesloten.

Wat gebeurt er bij de invoering van de Omgevingswet?

Met de komst van de Omgevingswet zal de Wet ruimtelijke ordening en daarmee het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De werkwijze van het vastleggen van bepaalde woningbouwcategorieën en het definiëren van deze categorieën in een doelgroepenverordening kan echter worden voortgezet. In het ontwerp Besluit kwaliteit leefomgeving, als onderdeel van de Omgevingswet, worden de bepalingen die van belang zijn voor deze doelgroepenverordening overgenomen. De bepalingen uit de doelgroepenverordening zullen zodoende ook na invoering van de Omgevingswet in werking blijven. Deze bepalingen moeten dan worden opgenomen in het Omgevingsplan.

Samenhang met het integraal woningbouwprogramma

Zoals benoemd gingen we conform het integraal woningbouwprogramma tot nu toe uit van goedkope koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot € 200.000. Deze prijsgrens wordt via dit voorstel opgetrokken. Hiervoor is geen aanpassing aan het woningbouwprogramma benodigd, vanwege diens richtinggevende karakter. In de praktijk zullen we waar het integraal woningbouwprogramma goedkope koopwoningen voorschrijft, sturen op de categorie 'sociale koop 1' tot € 255.000.

Het integraal woningbouwprogramma kent niet de categorie betaalbare koop, ofwel de nieuwe categorie 'sociale koop 2'. Enkel wordt in het woningbouwprogramma richting gegeven aan goedkope koopwoningen en duurdere koopwoningen, waarbij aanvullend het onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden koopwoningen en appartementen of levensloopbestendige, grondgebonden woningen. De huidige praktijk is dat per project in een startnotitie een nadere uitwerking volgt van het richtinggevende integraal woningbouwprogramma. Daarin worden wél, onder andere, betaalbare koopwoningen opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de programma's van de projecten Buytewech-Noord, Lindelaan en Teylerspark II, waar de ontwikkeling van zowel goedkope als betaalbare koopwoningen wordt beoogd. In dergelijke gevallen zullen we, bij vaststelling van de voorgestelde verordening, in de toekomst ook via het bestemmingsplan gaan sturen op deze categorie betaalbare koopwoningen, met als voordeel dat we deze woningen ook voor langere tijd voor de doelgroep beschikbaar kunnen houden.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen voor de starter

Prijsstijgingen van koopwoningen hebben uiteraard betekenis voor de bereikbaarheid van de woningen voor starters. We geven in bijlage 7 ter achtergrondinformatie een beeld van de leencapaciteit van starters.

Gevolgen voor vastgestelde en vast te stellen bestemmingsplannen

De doelgroepenverordening is van toepassing op bestemmingsplannen waarin dit expliciet staat vermeld. In bestemmingsplannen voor projecten met betaalbare woningbouwprogramma's is sinds de invoering van de doelgroepenverordening vastgelegd dat voor onder andere de goedkope koopwoningen, de voorwaarden uit de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020', of diens rechtsopvolger gelden. Dit is bijvoorbeeld het geval in het op 18 november 2021 vastgestelde bestemmingsplan voor Buytewech-Noord. Door het opnemen van de verwijzing naar de rechtsopvolger van de verordening wordt de nieuw vast te stellen verordening dus ook van toepassing op deze bestaande bestemmingsplannen en op bestemmingsplannen die binnenkort worden vastgesteld.

Ook het bestemmingsplan Lindelaan wordt aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. In dat bestemmingsplan wordt de terminologie van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 toegepast, omdat op het moment van schrijven nog geen besluit is genomen over de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022. Gevolg van het gebruik van de 'oude' terminologie is dat nog niet wordt gestuurd op woningen in de categorie 'sociale koopwoning 2' (V.O.N. tot aan de NHG-grens), maar alleen op goedkope koopwoningen (sociale koopwoning 1). Wel zullen bij vaststelling van een nieuwe verordening de nieuwe voorwaarden voor goedkope

koopwoningen, ofwel 'sociale koopwoningen 1' (V.O.N. tot € 255.000) van toepassing zijn, dankzij de verwijzing naar de rechtsopvolger van de verordening.

Wanneer de raad de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 vaststelt, zullen diens voorwaarden indien van toepassing uiteraard in alle daarop volgende bestemmingsplannen worden vastgelegd.

Gevolgen voor particuliere projecten

Zoals eerder benoemd wordt aan ontwikkelaars verplicht gesteld om 35% sociale woningbouw te ontwikkelen in projecten vanaf 12 woningen. Door de prijsgrens van goedkope koopwoningen te verhogen, betekent dat dus dat woningen tot € 255.000 onderdeel uitmaken van dit percentage sociale woningbouw. Ontwikkelaars hebben de keuze om koopwoningen tot deze prijsgrens te ontwikkelen en/of sociale huurwoningen te ontwikkelen, waarvan de maximale huurprijsgrens in 2022 € 763,47 is.

Betaalbare koopwoningen (categorie 'sociale koopwoning 2' tot € 355.000) maken dus geen onderdeel uit van de 35% sociale woningbouw die in ieder project wordt verlangd. Alleen wanneer een ontwikkelaar in aanvulling op de sociale woningbouw ook betaalbare koopwoningen ontwikkelt, leggen we wél vast dat ook deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn betaalbaar moeten blijven.

Geen gevolgen voor sturing op sociale- en midden huurwoningen

De voorgestelde aanpassingen aan de doelgroepenverordening spelen geen rol van betekenis voor de sturing op sociale- en midden huurwoningen. De (geïndexeerde) prijs- en inkomensgrenzen en de vastgelegde instandhoudingstermijnen blijven in de nieuwe verordening gehandhaafd.

Voor de bovengrens van midden huurwoningen nemen we wel een actuele indexatie op. Omdat dit voorstel in 2021 is opgesteld, hebben we nog geen CPI per 1-1-2022. Wel is er al een indicatie beschikbaar, die we in dit geval hebben toegepast. De prijsgrens komt daarmee op maximaal € 1.006 uit. Mocht de daadwerkelijke index afwijken van deze indicatie, dan zal dit tussen de MR en de BR worden doorgegeven aan de raad.

Aanpassing 31-1-2022: Inmiddels is de CPI over 2021 bekendgemaakt. De geïndexeerde maximale prijsgrens voor middenhuur woningen hebben we op basis daarvan aangepast naar € 1.013,85.

Bijlagen

1. Resultaten verkenning 'instrumenten woningmarkt' en voorstel acties korte en lange termijn
2. Taxaties goedkope/betaalbare koopwoningen 2021
3. Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022
4. Wijzigingen Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022
5. Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022
6. Wijzigingen Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022
7. Leencapaciteit starters

Advies meningsvormende raad II 20 januari 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van VVD en CDA en anderen omdat er een amendement komt om de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen niet naar 10 jaar te verschuiven.