

MEMO

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen

Van: AO Wonen

Datum: 7 december 2020

Concept voor AO Wonen

Onderwerp: Q&A Juridische instrumenten

Kennisnemen van:

Welke instrumenten de gemeenten kunnen inzetten om sociale huur, middeldure huur en goedkope koop duurzaam te bouwen en betaalbaar te houden.

Inleiding:

Naar aanleiding van de evaluatie van de Regionale Woonagenda in de zomer van 2020 is er onderzoek gedaan naar welke juridische instrumenten de gemeenten kunnen inzetten om de bouw van sociale huur en het middensegment te versnellen en de voorraad te vergroten. In het PHO Wonen op 16 september 2020 heeft Arjan Bregman, hoogleraar bouwrecht, een beeld geschetst van de (on)mogelijkheden van het juridische instrumentarium. Een van de aanbevelingen in de evaluatie van de Regionale Woonagenda was om deze instrumenten te delen met elkaar. Dit document omvat 8 vragen waar wij als gemeenten regelmatig tegenaan lopen inclusief de antwoorden.

Kernboodschap:

Het doel van deze memo is om de gemeenten een overzicht te geven van concrete juridische middelen die zij kunnen inzetten om de sociale huur, middeldure huur en goedkope koop te realiseren en duurzaam betaalbaar te houden.



Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: is een privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen een gemeente en particuliere partij worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij.

Bestemmingsplan: een gemeentelijk instrument waarin de gebruiks- en de bouwmogelijkheden worden vastgelegd voor een gebied. Voor een gebied kunnen in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen (doelgroepen uit de doelgroepenverordening) worden vastgelegd.

Doelgroepenverordening: een verordening die het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen te vereisen. Tevens regelt het de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen.

Exploitatieplan: is een door de gemeenteraad vastgesteld plan voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het is een publiekrechtelijk instrument voor het verhalen van gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling en het bouwrijp maken van bouwlocaties bij realisatie door bijvoorbeeld projectontwikkelaars en particulieren.

Huisvestingsverordening: een verordening gebaseerd op de huisvestingswet, waarin een gemeente of groep van gemeenten categorieën van woonruimte aanwijzen, die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien voor het gebruik daarvan geen huisvestingsvergunning is verleend. Als gevolg hiervan kan door middel van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven op basis van passendheid van de woning voor de woningzoekende.

Omgevingsplan: het omgevingsplan van de gemeente bevat samen met de waterschapsverordening van het waterschap regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Het omgevingsplan geeft invulling aan de maatschappelijke opgaven uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Er is geen wettelijke eis dit te doen maar het is wel verstandig. De gemeentelijke omgevingsvisie bevat de langetermijnvisie op de maatschappelijke opgaven waar de gemeente aan wil werken¹.

¹ [Omgevingsplan op hoofdlijnen - Aan de slag met de Omgevingswet](#)



Vraag 1: Omgevingswet

Hoe verhoudt een doelgroepenverordening en een beleidsregel (sociale) woningbouw zich tot de Omgevingswet?

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid bij inwerkingtreding op 1 januari 2022 dat de bepalingen uit de doelgroepenverordening overgenomen kunnen worden in het omgevingsplan. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Op welke manier de bepalingen uit de doelgroepenverordening 'overgaan' naar het Omgevingsplan is niet in beton gegoten en er is (beleids)ruimte om dit als gemeente zelf vorm te geven. Zowel de Omgevingsvisie als het Omgevingsplan worden vastgesteld door de raad.

De beleidsregel dient over te gaan naar een 'programma'. Er zijn minimale eisen waar een programma aan dient te voldoen. Programma's worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Vraag 2: Goedkope koopwoningen

2a. Wat is de haalbaarheid van goedkope koopwoningen?

Per gemeente **verschilt het hoeveel m²** woning je krijgt voor €200.000,-. Dit is afhankelijk van lokale woningmarktontwikkelingen. In Voorschoten kunnen bijvoorbeeld 50m² marktconforme woonruimten gerealiseerd voor €200.000,-.

De manier waarop je bouwt, kan ook helpen om betaalbare woningen te bouwen en ze betaalbaar te houden. Voorbeelden van 'relatief goedkoop bouwen' zijn prefab woningen. Daarnaast beperk je mogelijke kostenstijgingen door kleine woningen te bouwen met beperkte uitbouwmogelijkheden, bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen met zonnepanelen op het dak².

Daarnaast voert het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een experiment uit om in relatie tot de Crisis- en Herstelwet (CHW) in de doelgroepenverordening de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens als bovengrens op te nemen. Vermoedelijk wordt dit mogelijk vanaf 2021.

2b. Hoe kunnen we goedkope koopwoningen in stand houden?

Gemeenten kunnen nieuwbouwwoningen **beschikbaar houden** voor specifieke doelgroepen door middel van het opstellen van een **doelgroepenverordening**. De Wet Ruimtelijke Ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Met een verwijzing naar de doelgroepenverordening wordt geregeld welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze woningen en voor welke periode de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroepen. Er kan dus meer sturing gegeven worden aan de samenstelling en opbouw van de toekomstige woningvoorraad. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en alleen op die gebieden waarvoor een percentage sociale en/of middeldure huur is opgenomen in het bestemmingsplan.

² Voorbeelden en inspiratie:

<https://www.bpd.nl/bpd-woningfonds/>

<https://www.heiligers.nl/concepten/woningconcept/>

<https://startblock.nl/>



2c. Op welke manier worden instandhoudingstermijnen geregeld?

Privaatrechtelijk kun je de instandhoudingstermijnen opnemen in een anterieure overeenkomst. Om ook publiekrechtelijk te verankeren maak je gebruik van de in het Besluit ruimtelijke ordening gegeven mogelijkheid om in de doelgroepenverordening de instandhoudingstermijn te regelen met een koppeling aan het bestemmingsplan.

De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening zijn vastgelegd in **het Besluit ruimtelijke ordening** (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten;

1. **Sociale huur**; instandhoudingstermijn is **ten minste** 10 jaar
2. **Sociale koop**; instandhoudingstermijn is **ten minste** 1 jaar **ten hoogste** 10 jaar
3. **Middeldure huur**; instandhoudingstermijn is **ten minste** 10 jaar

Er bestaat wel een kanttekening voor het **reguleren van woningen** in het **middeldure huursegment**. Dit is alleen mogelijk wanneer er **aantoonbaar met woonvisie** schaarste is in deze categorie. De toelichting op de Bro schrijft voor dat: “De verplichting om middeldure huurwoningen gedurende minimaal tien jaar als zodanig beschikbaar te houden, dient beperkt te worden tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt. Zo wordt voorkomen dat er onnodig beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van alle geliberaliseerde huurwoningen”.

2d. Hoe houden we de woningen ook in de toekomst beschikbaar voor de doelgroep?

Het behoudt van woningen voor de doelgroep, waarvoor deze zijn bedoeld, wordt geregeld in de doelgroepenverordening met de **instandhoudingstermijn**. Ook hier gelden wettelijke vereisten welke vastgelegd zijn in het Bro.

Handhaving kan op 3 manieren:

1. Via **niet naleven** van het bestemmingsplan; dit is in de praktijk soms lastig te monitoren.
2. **Zelfbewonersplicht** van sociale koopwoningen; dit is te regelen voor **nieuwbouw** in de **doelgroepenverordening**. Het wordt geborgd in de afspraken die de gemeente maakt met de ontwikkelaar en wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
3. De verhuurder elk jaar een rapportage laten indienen bij de gemeente waarin ze laten zien dat ze aan de regels uit de verordening voldoen. Elke drie jaar moet er aan deze rapportage een accountantsverklaring worden toegevoegd.

Via **anti-speculatiebedingen** in de akte van levering wordt vervolgens gewaarborgd dat de 1ste koper de woning **een x aantal jaren** (maximaal 10 jaar) in gebruik neemt. Wil de eigenaar de woning toch verkopen dan kan er gewerkt worden met een **boeteclausule**. Dit wordt verankerd in de akte van levering.

In bijzondere omstandigheden, denk aan het overlijden van bijvoorbeeld de partner of het verliezen van inkomen, kan van deze bepaling afgeweken worden. Daarnaast bereidt het Rijk een wetsvoorstel voor voor het invoeren van opkoopbescherming.

Daarnaast kan het **reguleren van middeldure huurwoningen** afgedwongen worden via de Huisvestingswet en het opstellen van **regels in de huisvestingsverordening** waarbij particuliere verhuurders van middeldure huurwoningen ook **vergunningplichtig** worden.



Koopgarant en Koopstart³ zijn erfpachtconstructies die door de gemeente ingezet kunnen worden en effectief kunnen zijn om zelfbewoningsplicht te realiseren (naast de doelgroepenverordening). Ook ontwikkelaars en corporaties kunnen deze constructies gebruiken.

- Bij **Koopgarant wordt de woning terugverkocht aan de aanbieder**. Door de erfpachtconstructie blijft de aanbieder deels eigenaar, wat het onmogelijk maakt om de woning aan andere partijen aan te bieden. Sinds de invoering van de Woningwet wordt Koopgarant minder gebruikt door de corporaties; wil je nu Koopgarant toepassen zal gemeente of ontwikkelaar eigenaar blijven van de grond.
- Bij **Koopstart ontvangt de koper een koperskorting** t.o.v. de marktprijs. Als de koper de woning verkoopt ontvangt de aanbieder van Koopstart de eerder gegeven koperskorting. Ook deelt deze mee in de waardeontwikkeling van de woning. Er geldt geen terugkoopverplichting voor de aanbieder.

Door via een revolverend fonds als **gemeente geld beschikbaar te stellen voor startersleningen** kunnen starters op de koopmarkt geholpen worden met de aanschaf van een koopwoning tot de NHG-kostengrens (per 1-1-2021 €325.000).

Vraag 3: Middeldure huur

Is het nuttig om prestatieafspraken in te zetten om met woningcorporaties afspraken te maken over de realisatie van middenhuur?

Ja het is zinvol om hierover prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Als de gemeente de realisatie van middeldure huur in haar woonvisie heeft opgenomen kan aan de corporatie worden gevraagd of zij kunnen bijdragen aan deze doelstelling. Corporaties hebben meestal de mogelijkheid om in middeldure huurwoningen te investeren, ook al behoort dit niet tot hun kernactiviteit. Voor een concreet project moet de gemeente wel inventariseren of er ook marktpartijen zijn die interesse hebben (markttoets)⁴.

Vraag 4: Tijdelijke huisvesting

4a. Is er een meerwaarde van tijdelijke huisvesting of zouden we vooral moeten inzetten op structurele oplossingen?

Tijdelijke huisvesting is beter bekend als flexwonen. Dit kent twee vormen⁵:

- Een tijdelijke bewoner, de zgn. spoedzoeker. Bijvoorbeeld studenten, uitstromers van een zorginstelling, starters, statushouders en mantelzorgers.
- Een tijdelijke wooninvulling van een locatie. Bijvoorbeeld braakliggende grond of een pand in afwachting van herontwikkeling.

Het één sluit het ander niet uit, maar is niet hetzelfde. Tijdelijke huisvesting kan ook op een langdurige locatie via tijdelijke contracten met huurders. Tijdelijke huisvesting is geen vervanging voor het structurele woningtekort. Wel heeft het een duidelijke meerwaarde bij het helpen van mensen die een urgente woningbehoefte hebben en soms zelfs geen woning. Deze spoedzoekers beslaan ongeveer 10% van alle huishoudens (Platform 31)⁶.

³ Koopgarant en Koopstart: <https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant/>

⁴ Informatie over de markttoets: <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/eenvoudiger-markttoets.html>

⁵ Kamerbrief 2019-0000244539 'Stimuleringsaanpak Flexwonen'

⁶ Dwarsdoorsnede flexwonen (Platform 31): <https://www.platform31.nl/nieuws/vruchtbare-pilots-in-zuid-holland-afgerond-nu-zelf-aan-de-slag-met-flexwonen>



4b. Wat zijn de kansen en knelpunten bij het realiseren van tijdelijke huisvesting?

Een goede locatie is een van de voorwaarden. Juridisch kan op basis van de Chw met een **omgevingsvergunning tot 15 jaar tijdelijk**⁷ worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit wordt in de Omgevingswet verder verruimd.

Financieel kunnen **corporaties aanspraak maken op vrijstelling op de verhuurdersheffing**⁸ voor 15 jaar voor niet-woonlocaties waar tijdelijke woningen worden geplaatst. Voor alle exploitanten geldt dat afspraken over een lange exploitatietermijn (15 jaar) een casus rendabeler maken. Bij (tijdelijke) invulling van een leegstaand gebouw kunnen de verbouwingskosten gedrukt worden door **de bewoners te laten meehelpen**. Dit helpt ook gemeenschapsvorming. Bij transformatie van een **bestaand pand wordt volstaan met de eisen voor een bestaand pand** volgens het bouwbesluit, niet de 'nieuwbouw-eisen'.

Gemeenten kunnen exploitanten helpen als voldaan wordt aan de 'De-minimis'-voorwaarden voor staatssteun, bijvoorbeeld door **de plan- of bouwrijpkosten op zich nemen**. Tijdelijke units kunnen verplaatst worden en gebruikt worden voor 'placemaking'. Een **follow-up-locatie aanbieden** maakt exploitatie rendabeler.

Voor **bewoners zijn tijdelijke huurcontracten een knelpunt**. Corporaties kunnen dit wegnemen door behoud van inschrijfduur toe te passen. Er zijn meerdere varianten afhankelijk van de doelgroep en woning. Onder andere voor resp. zelfstandige en onzelfstandige woonruimte mogen contracten maximaal 2 jaar tot maximaal 5 jaar zijn. Hierbij gelden voor corporaties nog aanvullende (doelgroeps-) eisen t.o.v. particuliere verhuurders⁹. Dit versterkt wel het doel: **tijdelijk onderdak tot een definitieve woonplek** is gevonden. Een deel van de groep moet begeleid worden naar een definitieve plek.

De buurt betrekken voorkomt een toekomstig knelpunt. Vraag hen naar wat acceptabel is en neem dit mee in de vergunning. Probeer buurtvoorzieningen zoals een buurthuis te creëren of te behouden bij tijdelijke transformatie.

Vraag 5: Scheefwonen

5a. Moet scheefwonen worden tegengegaan?

Scheefwonen heeft een effect op de beschikbaarheid van de juiste woningen voor de juiste doelgroep. Tegelijk heeft het vaak een positieve invloed op de leefbaarheid in wijken. Bijvoorbeeld als mensen niet verhuizen, ondanks inkomenswijziging, blijven sociale verbanden in stand.

Scheefwonen ('scheefheid') kent financieel gezien twee richtingen: te duur en te goedkoop scheefwonen.

Duur scheefwonen betekent dat een huishouden meer huur betaalt dan op basis van inkomen wenselijk.

Goedkoop scheefwonen betekent dat het inkomen hoger is dan dat passend wordt geacht voor de huurprijs.

Bovenstaande vormen van scheefwonen staan formeel los van wonen in een woning die qua formaat niet past bij het huishouden (te groot/te klein), maar heeft wel een relatie. **Het tegengaan** van duur en goedkoop scheefwonen **is wenselijk** als

⁷ Afwijken bestemmingsplan (infomil): <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/tijdelijk-afwijken/>

⁸ Vrijstelling verhuurdersheffing: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/tijdelijke-woningen>

⁹ Regels voor tijdelijke verhuur <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-voor-tijdelijke-verhuur-zijn-er>



tegelijkertijd de sociale verbanden in een wijk in stand kunnen blijven, bijvoorbeeld door toevoegen van woningen in de juiste prijscategorie.

5b. Welke instrumenten kunnen er gebruikt worden tegen scheefwonen?

Er zijn verschillende instrumenten mogelijk om scheefwonen tegen te gaan. Sommige instrumenten vragen veel capaciteit terwijl het effect klein is. Het zet bijvoorbeeld geen verhuisketen in werking of creëert weerstand bij ketenpartners.

Specifiek tegen duur scheefwonen kan de Huurcommissie worden gepromoot. Dit instrument vergt voor de gemeente relatief weinig capaciteit, maar kan voor de huurder groot effect hebben. Dit omdat huurders hun huurcontracten kunnen laten toetsen op de aanvangshuurprijs. In de vrije sector geldt dit voor binnen 6 maanden na start van het contract. In de sociale sector bestaat het recht op toetsing altijd. **Als de huur onder de liberalisatiegrens hoort te liggen zal de huurcommissie de huurprijs verlagen**¹⁰.

Duur scheefwonen kan de corporatie voorkomen door de huur af te toppen of te verlagen. De huur voor dure scheefwoners kon altijd al worden verlaagd door corporaties. **Het kabinet heeft vanwege corona eenmalig budget voor vrijgemaakt als tegemoetkoming naar corporaties**¹¹ Deze maatregel zorgt ervoor dat bewoners niet gedwongen hoeven te verhuizen en de sociale banden in stand blijven.

Het **goedkoop scheefwonen** tegengaan is een zaak van lange adem met **het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging**. Deze verhoging telt in de meeste gemeenten mee in de totale huursom. De stijging daarvan is wettelijk gemaximeerd. **De stimulans voor de corporatie is laag**, want het levert gemiddeld geen geld op¹².

Beide vormen van scheefwonen kunnen worden verminderd door het **maximaliseren van het verplicht toewijzen** in de prestatieafspraken. Corporaties zijn verplicht om 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Door dit percentage te verhogen wordt verzekerd dat meer woningen passend worden toegewezen. Nadeel is wel dat er minder flexibiliteit is in geval er maatwerk nodig is.

Door **doorstroommakelaars in te zetten**, bij met name senioren, kunnen verhuisketens in werking worden gezet. Dit geldt voor duur en goedkoop scheefwonen. Dit kan eventueel in relatie met Lokaal Maatwerk en middels ondersteuning zoals een verhuisvergoeding. Wel moet er voldoende capaciteit zijn van beschikbare woningen voor de doelgroep.

Tenslotte is het **bouwen voor de juiste categorie effectief**. De helft van de 'goedkope' scheefwoners heeft een inkomen voor sociale huur in de prijsrange €619,01 - €737,14. Bijbouwen in deze categorie zorgt voor **meer woningen die passend kunnen worden toegewezen**.

¹⁰ Huurcommissie: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijs-bij-een-nieuw-contract/>

¹¹ Huurverlaging: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverlaging/vraag-en-antwoord/wanneer-huurverlaging-aanvragen>

¹² Inzet inkomensafhankelijke huurverhoging: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/aanpak-scheefwonen>



5b. Moet er ingezet worden op het vergroten van de voorraad middeldure huur en goedkope koop naast de voorraad sociale huur?

Het **bouwen van goedkope koop heeft effect** omdat de potentiële doelgroep groeiende is. Uit het WoonOnderzoek Nederland 2018 blijkt dat het aandeel alleenstaande en oudere huishoudens is toegenomen ten opzichte van 2002, terwijl het aandeel gezinnen en paren daalt. Uit onderzoek blijkt dat ruim een derde van de mensen die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen een woning met een prijs tussen €180.000 en €280.000 vraagt. Eenoudergezinnen die een woning willen kopen oriënteren zich vaker dan gemiddeld op het goedkope en middeldure segment. Dat geldt in nog sterkere mate voor alleenstaande jonge huishoudens en starters. Van de starters vraagt 48% een goedkope woning in het segment tot €180.000 en 41% een woning in het middeldure segment van €180.000 tot €280.000.

Deze prijsrange betekent bij nieuwbouw een woning/appartement tussen 45m² en 70m², welke geschikt is voor een à tweepersoonshuishoudens. Om mensen uit de sociale doelgroep te huisvesten moet daarbij **met name gebouwd worden onder de prijs van €215.000**. Met een inkomen van €43.754 (grens doelgroep sociale huur) is dat namelijk ongeveer de maximaal verkrijgbare hypotheek.

Voor het bouwen van **middeldure huur geldt hetzelfde**. Rekening houdend met de cijfers uit de MRA zal 5 à 10% van de huurders zo'n woning kunnen huren. Om 'goedkope scheefwoners' te verleiden naar deze woningen moet er wooncomfort op de juiste locatie worden geboden.

Vraag 6: Sociale huurwoningen door particuliere ontwikkelaars

6a. Kun je particuliere ontwikkelaars en woningcorporaties verplichten in zee te gaan met corporaties voor het sociale deel? Zo ja, is het wenselijk?

Verplichting % sociale huur + het in zee gaan met een corporatie kan worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Dit is vooral zinvol als de sociale huurwoningen in aparte gebouwen (appartementen, grondgebonden woningen) worden gerealiseerd.

Voordelen	Nadelen
Woningen blijven langer dan 20 jaar beschikbaar voor de doelgroep	Kans op moeizame onderhandelingen corporatie versus ontwikkelaar; vraagt ook tijd van gemeente
Corporatie/huren Holland Rijnland regelen de woonvergunning	In geval van gemengd bezit VVE constructie nodig
Geen toezicht op de toewijzing/huurstelling nodig	

6b. Hoe werkt de handhaving bij particuliere verhuurders die al dan niet aangesloten zijn bij het regionale woonruimteverdeelsysteem?

Voor de handhaving zijn er de volgende mogelijkheden:

1. **Check bij verstrekken van huisvestingsvergunning** aan de huurder door de gemeente;
2. **Verplichting tot jaarlijkse rapportage over woningtoewijzing** (indien niet via regionale woonruimteverdeling) in regionale huisvestingsverordening;
3. **Verplichting tot jaarlijkse rapportage over huurstelling en instandhouding in doelgroepenverordening** (zie voorbeeld van rapportageverplichting in ambtelijke concept Oegstgeest, overgenomen uit concept doelgroepenverordening Leiden in bijlage).



Dilemma: als de administratieve verplichtingen voor particuliere verhuurders te hoog worden zullen zij minder snel sociale huur realiseren.

Vraag 7: Vereveningsfonds sociale woningbouw (Woonfonds)

Hoe effectief is het vereveningsfonds?

Het vereveningsfonds heeft als doel om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten. Hierbij wordt het tekort aan sociale woningbouw elders gecompenseerd. Het is echter moeilijk om via bijdragen en stortingen uit en in het Woonfonds voldoende prikkel te geven om sociale woningbouw te realiseren (wordt gebruikt als afkoopregeling).

De **effectiviteit** van het middel hangt af van de **marktconforme afspraken** die je kunt maken met ontwikkelaar. Onder marktconforme afspraken wordt verstaan; het juiste aantal m² voor de juiste prijs (vb. 50m² voor een woning van €200.000,- in Voorschoten). Daarnaast is het van belang de bijdrage zo samen te stellen dat je risico verkleint dat woningen 'afgekocht' worden. Om een **bijdrage** voor het **vereveningsfonds** vast te stellen kan er uitgegaan worden van een **vaste m² prijs** of een **normbedrag**. Dit geldt voor alle type woningen.

Een bijdrage aan de realisatie van (extra) middeldure huur wordt door de juristen van SP71 als ongeoorloofde staatssteun beschouwd. Hiervan is sprake als steun leidt tot concurrentievervalsing. Omdat alleen partijen kunnen profiteren die in een bepaalde gemeente een grondpositie/ontwikkelingsrecht hebben, zou hier sprake van zijn. Voor daeb activiteiten mag wel een bijdrage verleend worden. De juristen suggereren twee oplossingen om dit te omzeilen:

- De minimis: bij een totale bijdrage van minder dan € 200.000, - aan één partij mag het wel
- Benoem middeldure huur lokaal (of regionaal) als daeb activiteit (dit is een route die voor zover bekend nog niet begaan is)

Vraag 8: Voorrang aan spoedzoekers

Wanneer mag je wel/geen voorrang geven aan doelgroepen?

De **Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019** regelt de toewijzing van sociale huurwoningen binnen de regio. De woningen worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. In beginsel hebben **woningzoekenden** met een **(stadsvernieuwing)urgentie voorrang** op alle andere woningzoekenden. Dit is vastgelegd in artikel 12: rangordebepaling.

Het College van Burgemeester en Wethouders is op enkele terreinen bevoegd om via **beleidsregels af te wijken** van deze **rangordebepaling**. Dit is verankerd in de artikelen 13 en 15. Een van deze afwijkingen is het inzetten van lokale beleidsruimte, te weten **lokaal maatwerk**. De andere is **voorrang bij nieuwbouw**. Deze lokale beleidsruimte kan ingezet worden om specifieke **lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten** op te lossen. Voorwaarde is wel dat deze zijn benoemd in de **lokale woonvisie**.

Wanneer **lokale knelpunten** benoemd zijn in de lokale woonvisie kunnen deze meegenomen worden in lokaal maatwerk. Mochten in het bijzonder **spoedzoekers dus zodanig een knelpunt** vormen dat dit ook beschreven is in het woonbeleid, dan kan dit meegenomen worden.



Toelichting inleiding:

De provincie Zuid-Holland werkt aan een instrumentenkoffer betaalbare woningen, zie <https://www.instrumentbetaalbarevoorraad.nl/zuid-holland>. Op de website van de instrumentenkoffer vindt u begin 2021 onder het kopje 'instrumentarium' verschillende instrumenten en voorbeelden die bijdragen aan een betaalbare woningvoorraad. Doel van de website is kennis delen en bundelen van informatie en inzichtelijk maken wat concrete instrumenten zijn om betaalbare en sociale woningbouw te realiseren en te behouden.

Toelichting vraag 1:

Hoofdstuk 3 van de Omgevingswet omschrijft de wettelijke vereisten voor het opstellen van een omgevingsvisie – omgevingsplan en het programma.

Artikel 3.5. beschrijft;

Een programma bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- a. een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan,
- b. maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Toelichting vraag 3:

De taken van de woningcorporatie zijn geregeld in de Woningwet 2015. In o.a. de publicatie van het ministerie van BZK 'Woningwet 2015 in vogelvlucht' is dit helder samengevat. De Woningwet 2015 is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak, maar er kunnen zich situaties voordoen waarbij het wenselijk is dat ze andere activiteiten blijven ontplooiën, waaronder het realiseren van middeldure huurwoningen. Deze activiteiten zijn geen diensten van algemeen economisch belang (niet-daeb). De wet stelt regels om niet-daeb activiteiten door woningcorporaties in te kaderen. Zo toetst de minister of de activiteit noodzakelijk is voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dat is het geval indien middeldure huur in de woonvisie als zodanig is benoemd. Zo ook mag een woningcorporatie alleen een niet-daeb activiteit uitvoeren als uit een markttoets van de gemeente blijkt dat marktpartijen geen interesse hebben. Wanneer de woningcorporatie een door de gemeente gewenst niet-daeb project mag uitvoeren, moet daarvoor een marktconforme projectprijs in rekening worden gebracht, die voldoet aan de rendementstoets. In eerste instantie was de woningwet 2015 sterk gericht op het inperken van de activiteiten van corporaties tot hun kerntaak (daeb). Daarom heeft het Rijk een **markttoets** ingesteld: Een woningcorporatie mag alleen een niet-daeb activiteit uitvoeren nadat is gebleken dat marktpartijen geen interesse hebben. De gemeente voert deze markttoets uit en kan vervolgens de woningcorporatie vragen de activiteit uit te voeren. Recent hecht het Rijk meer belang gehecht aan het realiseren van middeldure huur, en een rol van woningcorporaties daarin. Daarom is besloten om de markttoets te versoepelen, middels de Wet Maatregelen Middenhuur. De gemeente hoeft de markttoets niet meer vooraf uit te voeren, maar kan dit gelijktijdig met de vraag aan de corporatie doen.

Toelichting vraag 5a:



Duur scheefwonen betekent dat een huishouden meer huur betaalt dan op basis van inkomen wenselijk. Volgens de woonbarometer 2018¹³ was in Holland Rijnland in 2016 dit van toepassing op 19,3% van de doelgroep. Deze 12.190 huishoudens huren bij corporaties en particulieren. Tot 2016 was dit aantal licht dalend, gelet op de huidige markt zal deze groep eerder groter zijn geworden.

In 2016 was bij 17% (11.775 woningen) van de sociale huurvoorraad sprake van 'goedkope scheefheid'. Sinds 2014 is deze groep kleiner aan het worden, maar zit relatief vaker in de goedkopere woningen van sociale huur. Onderzoek uit 2017 van de naastgelegen MRA-regio toont dat circa de helft van de goedkope scheefwoners een inkomen hoger heeft dan €44.360 (huidige inkomensgrens doelgroep is €43.574) en 5% een inkomen van meer dan 1,5x modaal heeft.

Voor de voetnoot, de bron van het MRA-onderzoek is: Scheefwonen in de MRA o.b.v. WiMRA 2017 (Nul20): <https://www.nul20.nl/dossiers/wil-echte-scheefwoner-opstaan-0>

Toelichting vraag 6b:

Zie onderstaand voorbeeld (uit ambtelijk concept Oegstgeest, overgenomen uit concept doelgroepenverordening Leiden):

Artikel 6: Rapportageverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
3. Indien verhuurder in het bezit is van 10 sociale en/of middeldure huurwoningen, dient de rapportage, als bedoeld in het eerste lid, in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende, het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur, vergezeld te gaan van een goedgekeurde controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant
4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

¹³ Woonbarometer Zuid-Holland 2018 (Provincie Zuid-Holland): https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/3-3-woningmarkt-sociale-huur/