

Technische vragen CU-SGP / D66 op de Jaarbrief Wonen

Vraag 1.

Is er een voorrangsregel in Woerden mogelijk is bij goedkope koopwoningen? In Kamerik is dit onlangs bij bestemming schoollocaties toegezegd. De voorrangsregel geeft de Woerdenaar de eerste mogelijkheid om een woning te kopen maar (na bepaalde tijd/geen interesse) kunnen de woningen ook zeker naar niet-Woerdenaar gaan. Hoe zit dit? Zijn er andere mogelijkheden om eigen inwoners een voorsprong te geven?

Antwoord 1.

- **Voorrangsregeling**

Vrije vestiging

Het met voorrang toewijzen van nieuwbouwwoningen aan lokale inwoners en omwonenden is niet juridisch mogelijk. Wettelijk gezien is het niet toegestaan om voorrangsregels af te spreken voor koopwoningen, omdat er sprake is van een vrije markt en mensen het grondrecht hebben op vrije vestiging. Dit volgt uit de toelichting op de Huisvestingswet: gemeenten kunnen geen regels inzake woonruimteverdeling stellen voor kavels of koopwoningen. Ook niet via privaatrechtelijke afspraken die de uitgangspunten van de Huisvestingswet doorkruisen (vrije vestiging).

Doelgroepenverordening

In het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) wordt gesproken over de mogelijkheid tot het vaststellen van een doelgroepenverordening. Woerden heeft een dergelijke verordening niet. Na vaststelling van een doelgroepenverordening kan de gemeente in het bestemmingsplan een bestemming opnemen voor sociale koopwoningen.

Voordeel van deze methode betreft:

- De bestemming sociale koopwoning met een doelgroep kan worden omschreven, waardoor er gestuurd kan worden op o.a. maximaal inkomen, maximale koopprijs, lokale binding en eisen aan de woning en een instandhoudersverplichting van minimaal 1 en maximaal 10 jaar.

Nadelen van deze methode betreffen:

- Een doelgroepenverordening hangt samen met een bestemmingsplan die zodoende ook opnieuw vastgesteld dient te worden met daarbij geldende procedure. Per 1 januari 2022 wordt de nieuwe omgevingswet ingevoerd, het is nog de vraag hoe de doelgroepenverordening daar een plaats gaat krijgen.
- Ook worden er met de doelgroepenverordening extra eisen op de projecten gelegd, zoals de prijs (de maxumprijs voor nieuwbouwwoningen door de BRO gesteld op €200.000 v.o.n. terwijl de grens voor goedkope koopwoningen in Woerden echter ligt op €225.000 v.o.n.) en eisen aan de woning (woonoppervlakte, voorzieningen e.d.). Het risico bestaat dat meer eisen zorgen voor een langere doorlooptijd in de planfase en een kans op onhaalbare plannen toeneemt.
- Daarnaast is het risico dat woningen tegen een te lage marktwaarde worden aangeboden, waardoor de betreffende koper forse winst kan maken op deze woning (terwijl de ontwikkelende partij de businesscase niet rond krijgt). Dit schept een ongelijkheid naar anderen die niet voor de betreffende woning in aanmerking komen. Dergelijke woningen blijven dan ook niet in het segment waar ze oorspronkelijk voor waren bedoeld.
- Tenslotte kost het ambtelijke tijd en capaciteit om een dergelijke verordening op te zetten en te handhaven.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Wel kan een ontwikkelaar worden uitgenodigd om zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen conform de vigerende woonvisie Woerden Woont 2019-2024. Dit betekent dat de ontwikkelaar eigener beweging toewijzingscriteria opstelt voor de woningen in het goedkope- en betaalbare segment die in eerste instantie worden toegewezen aan inwoners uit de Gemeente Woerden, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de gestelde doelen uit eerdergenoemde woonvisie. Deze methode is echter niet juridisch kloppend te onderbouwen. Immers, bij een actieve rol van de gemeente worden de regels van vrije vestiging doorkruist.

Informatievoorziening

Een andere mogelijkheid is om een afspraak met een ontwikkelaar te maken om door middel van een lokale informatievoorziening de inwoners uit de Gemeente Woerden als eerste op de hoogte te brengen van het nieuwbouwproject. Bij een goede bekendheid van het project is de kans groter dat meer lokale inwoners zich inschrijven, waardoor de kans groter is dat meer lokale inwoners een woning toegewezen zullen krijgen.

Wat gebeurt er al

Uit gesprekken met enkele lokale makelaars blijkt dat het substantiële merendeel van de (nieuwbouw)woningen uiteindelijk wordt verkocht aan inwoners uit de Gemeente Woerden en dat er een kleine plus afkomstig is uit de regio en andere gemeenten. Door veel lokaal te adverteren (lokale media, bouwboard e.d.) worden projecten kenbaar gemaakt aan de lokale bevolking. Zij hebben daarmee serieuze mogelijkheden om als eerste aanspraak te maken op een nieuwbouwwoning.

- Zelfbewoningsplicht en antispeculatie

Zelfbewoningsplicht zonder antispeculatie

Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de koper verplicht is om zelf (eventueel en/of zijn/haar eerstelijns bloedverwant) in de aangekochte nieuwbouwwoning te gaan wonen en daar ook staat ingeschreven bij de Gemeente Woerden. Een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd door de gemeente voor publieke gronden, voor private gronden zullen afspraken met eigenaren/initiatiefnemers moeten worden gemaakt. Zelfbewoningsplicht is niet gebonden aan een prijscategorie, maar wordt over het algemeen gebruikt voor woningen in een prijsklasse tot de NHG-grens (€325.000 prijspeil 1-1-2021). De periode fluctueert van 3-10 jaar van zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen en is afhankelijk van type, grootte en de koopsom.

Voordeel van deze methode betreft:

- De woningen kunnen niet door potentiële beleggers kunnen worden opgekocht.

Nadeel van deze methode betreft:

- Men kan in de tussentijd de woning verkopen, al blijft de zelfbewoningsplicht van kracht voor de kopende partij. De vraagprijs van de woning is op dat moment afhankelijk van de markt en is niet vastgesteld in een vooraf bepaalde prijsklasse.

Zelfbewoningsplicht met antispeculatie

Zelfbewoningsplicht kan ook gezamenlijk met antispeculatie worden opgelegd door de gemeente. Dat houdt in dat de woning in een vooraf vastgestelde prijscategorie moet vallen. Veelal betreft dit het goedkope- en betaalbare koopsegment. De periode waarvoor dit geldt loopt dan op met dezelfde periode voor zelfbewoningsplicht. De woning mag in deze periode niet worden doorverkocht. Gebeurt dit wel, dan volgt er een boete.

Sinds het vaststellen van de woonvisie Woerden Woont 2019-2024 worden zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor de gronden van de gemeente als onderdelen meegenomen in de tenderprocedure. Ook worden er soms afspraken gemaakt met ontwikkelaars. De duur van de zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding is niet vastgelegd, dit kan per project worden beoordeeld.

Voordelen van deze methode betreffen:

- Dit middel is vooral bedoeld om tegen te gaan dat kopers van nieuwbouwwoningen een grote winst maken op de net aangeschafte woning bij een doorverkoop.
- Als de woning wel tussentijds wordt doorverkocht dan valt deze wel in de eerder afgesproken prijsklasse. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt over de verdeling van het boetebedrag tussen ontwikkelaar en gemeente.

Nadelen van deze methode betreffen:

- Een extra eis die vanuit de gemeente wordt opgelegd aan de ontwikkelde partij. Daarnaast stagneert het ook de doorstroming, want men is verplicht om te blijven wonen in de woning en zal niet verhuizen i.v.m. de boete die daaraan gekoppeld is. Men kan dus niet direct doorverhuizen naar een woning die meer aansluit bij een veranderde levensfase. De woning komt dus ook voor enkele jaren niet opnieuw op de markt.
- Omdat de woningen veelal tegen een niet-marktconforme prijs worden verkocht bestaat de kans dat de gemeente een subsidie dient te verstrekken om deze woningen tegen het gewenste lagere bedrag op de markt te brengen. De financiële positie van de gemeente laat dat op dit moment niet toe.
- Daarnaast worden met deze subsidie enkele kopers geholpen, maar biedt het geen oplossing voor de alle zoekers in het betreffende prijssegment.
- De verplichting gaat in op het moment dat de koper zich bij de gemeente inschrijft op het betreffende adres. De gemiddelde bouwtijd voor woningen bedraagt 1-2 jaar, afhankelijk van het type woning dat wordt gebouwd, en deze periode moet hier bovenop worden geteld.
- Tenslotte leveren handhaving voor naleving van deze regels en ontbindingen ook extra werk op voor de gemeente i.v.m. juridische afwikkeling en het opleggen van een boete.

Er bestaan ook voorbeelden waarin een gemeente zelf grond aankoopt om hier vervolgens een antispeculatie en andere voorwaarden op te vestigen. Vervolgens wordt de grond doorverkocht aan derden waarna deze tot ontwikkeling overgaan. Deze methode is echter zeer kostbaar en de gemeente heeft hier geen ervaring mee waardoor het veel tijd en capaciteit vraagt. Ook is het in beginsel geen kerntaak van de gemeente.

Samenvatting

Een voorrangsregeling is niet juridisch te onderbouwen, maar er kunnen wel afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars inzake de maatschappelijke verantwoordelijkheid en informatievoorziening. Een doelgroepenverordening is een mogelijkheid om gericht toe te wijzen, maar dit kan alleen worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen of omgevingsplannen. Echter is het zeer de vraag of hiermee woningen onder de 200.000 euro gerealiseerd kunnen worden. In de woonvisie die eerder is vastgesteld is aangegeven dat er geen doelgroepenverordening wordt opgesteld. Samen met het extra beslag op de ambtelijke capaciteit wordt een doelgroepenverordening afgeraden.

Er worden in Woerden op dit moment met enkele ontwikkelaars afspraken gemaakt inzake zelfbewoningsplicht of antispeculatie. De Gemeente Woerden heeft geen subsidieregelingen. De gemeente maakt, conform de woonvisie Woerden Woont 2019-2024, gebruik van de zelfbewoningsplicht en antispeculatie bij ontwikkelingen op eigen gronden en geeft dit mee in de

tender. In het op te stellen addendum op eerdergenoemde woonvisie zal hier nader op in worden gegaan.

De woningprijzen worden bepaald door de markt, de gemeente ziet de oplossing op de lange termijn in het meer bouwen van woningen en zet daar dan ook op in.

Vraag 2.

Voor Kamerik hebben we onlangs bij het bestemmingsplan Mijzijde 76A/Overstek 1 besloten dat Kamerikkers voorrang krijgen. Wethouder De Weger stelde dit zelf voor. Deze nieuwbouwontwikkeling betreffen geen sociaal huur. Hebben we dan iets besloten wat in strijd is met de Huisvestingswet?

Antwoord 2.

Er zijn geen uitspraken gedaan die in strijd zijn met de huisvestingswet. Het betreft grond van de gemeente, zodoende zullen dergelijke afspraken in het selectiedocument worden opgenomen. Zie verder antwoord 1.