

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Technische wijziging Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 en model BKZ Starterswoning

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 inhoudende (naast een aantal technische wijzigingen) de volgende wijzigingen:
 - a. Het inkomen van de doelgroep te indexeren voor 2021 en 2022 gelijk aan de percentages van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen met respectievelijk 2,48% en 1,85%, naar € 33.400,- tot maximaal € 47.000,-.
 - b. Jaarlijks deze inkomensgrenzen te indexeren overeenkomstig de DAEB-indexering van de sociale huur inkomensgrens, waarbij bedragen naar boven worden afgerond op een honderdtal.
 - c. Voor de periode tot 31 december 2024 een vierde categorie sociale koopwoningen toe te voegen met een oppervlakte van 45m²-60m², mits er gemiddeld sprake is van minimaal 50 m² per sociale koopwoning voor huishoudens in deze inkomenscategorie.
 - d. De toewijzingsprocedure uit artikel 4 te wijzigen naar een verkoopprocedure waarbij o.a. een algemene inschrijftermijn bij 1^e verkoop van minimaal twee weken voorgeschreven wordt.
2. Kennis te nemen van de geactualiseerde visualisatie van het model BKZ Starterswoning.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

De nieuwe referendumverordening maakt het mogelijk om op een genomen raadsbesluit een referendum te initiëren (correctief referendum). In de verordening is opgenomen dat er een termijn van drie weken ligt tussen het raadsbesluit en de publicatie van het raadsbesluit, waarop het in werking treedt of de uitvoering van het besluit start (denk aan bijvoorbeeld het sluiten van een overeenkomst met een projectontwikkelaar).

N.v.t. omdat de referendumverordening ten tijde van de op 14 juli 2022 geagendeerde besluitvorming door de gemeenteraad over deze wijzigingsverordening Doelgroepenverordening Sociale Koop Zaanstad nog niet in werking is getreden. De referendumverordening treedt namelijk pas op 1 augustus 2022 in werking.

Kernverhaal

In januari 2020 heeft de gemeenteraad de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 (hierna: Verordening) vastgesteld. Deze Verordening maakt het voor de gemeente Zaanstad mogelijk dat in een bestemmingsplan vastgelegde percentage sociale koopwoningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en voor de doelgroep beschikbaar blijft voor een bepaalde termijn. De in de Verordening vastgestelde doelgroepen komen, gelet op hun inkomen, niet of nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar zij hebben ook grote moeite om een woning te kopen. De gemeente is van mening dat deze doelgroep in de gelegenheid moet zijn om in de gemeente Zaanstad te kunnen wonen. Daarbij moeten zij niet alleen aangewezen zijn op bestaande koopwoningen, maar ook een nieuwbouwwoning kunnen kopen.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt en de stijging van de bouwkosten sluiten enkele uitgangspunten uit 2019 niet meer aan bij de reële verwezenlijking van sociale koopwoningen. De Verordening wordt daarom op een aantal punten geactualiseerd. De inkomensgrenzen worden geïndexeerd conform de systematiek die voor de sociale huurwoningen geldt en tijdelijk wordt een vierde woningcategorie toegevoegd met een oppervlakte van 45 tot 60 m², met een gemiddelde van minimaal 50 m². Ook de termijnen

die gehanteerd werden (13 weken en daarna twee maal 4 weken) om een woning te verkopen binnen de volgorde tussen verschillende groepen (koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten, overige starters en inschrijvers die voldoen aan de inkomenseis) zijn gezien de huidige marktomstandigheden te lang. De termijn wordt verkort naar een inschrijftermijn van minimaal twee weken.

Gelijktijdig met de Verordening heeft de raad in 2020 ook een positieve zienswijze gegeven op het model BKZ Starterswoning van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding B.V. (BKZ). Dit model geeft uitvoering aan de voorwaarden die aan sociale koopwoningen zijn gesteld in de Verordening. Op een aantal kleine onderdelen, zoals actualisatie van de prijsgrens op basis van de bijgestelde inkomensklassen (€ 219.000 - €270.000 V.O.N) en het maximaal eigen vermogen van kopers (van € 13.010 naar € 15.000), heeft het college besloten dit model aan te passen.

Aanleiding

In de gemeente Zaanstad hebben starters en huishoudens met lage middeninkomens nog steeds grote problemen om een woning te vinden. In januari 2020 heeft de gemeenteraad daarom de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 (Hierna: Verordening) vastgesteld. Door ontwikkelingen op de woningmarkt en de stijging van de bouwkosten sluiten die uitgangspunten niet meer aan bij de huidige marktomstandigheden.

Beoogd resultaat

Aanpassing van de Verordening naar de woningmarktsituatie 2022 zodat de inkomenseisen voor de doelgroep weer aansluiten bij de huidige woningmarktsituatie.

Kader

- Wet op de huurtoeslag
- Besluit Ruimtelijke Ordening
- B&W-besluit Sturen op Woonprogrammering 2019
- B&W besluit BKZ Starterswoning 2019
- Verordening doelgroepen sociale koopwoningen 2019
- Coalitieakkoord 2020-2022 'De molen op de wind zetten' (november 2019)
- Besluit Prijsdifferentiatie woningbouw 2022 (2022/3889) (april 2022)
- Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 (WiMRA)

Argumenten en afwegingen

De volgende aanpassingen worden voorgesteld voor de Verordening.

1.1 Peiljaar (art 1.j)

In de Verordening is het peiljaar omschreven als het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning. Indien deze omschrijving wordt gehanteerd voor de genoemde inkomensdoelgroepen, kan dit bij aankoop ertoe leiden dat de woning verkocht wordt aan een persoon die de doelgroep op het moment van koop al is ontstegen. Daarom wordt voorgesteld om de omschrijving aan te passen naar het kalenderjaar waarin de koopovereenkomst van de betreffende woning wordt getekend. Hiermee wordt ook aangesloten bij het inkomen dat financiële instellingen hanteren bij hypotheekberekeningen. Tevens zal in het artikel bij de vermelde doelgroep inkomens (art 3) verwezen worden naar het peiljaar.

1.2 Inkomensgrenzen (art 3)

De doelgroep is in 2019 o.a. gedefinieerd als huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 32.000 tot € 45.000 en is verdeeld in 3 categorieën.

Indexering van inkomensgrenzen in de Verordening (vastgesteld in 2020) is nodig om de uitgangspunten voor sociale koopwoningen te laten aansluiten bij inkomensontwikkelingen

en ontwikkelingen op de sociale woningmarkt. Hiermee willen we borgen dat sociale koopwoningen worden gerealiseerd die tevens betaalbaar blijven voor de doelgroep. Voor 2021 en 2022 is de inkomens-toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd met respectievelijk 2,48% en 1,85%. Deze indexering betekent dat voor 2022 een bruto jaarinkomen van de doelgroep uitkomt tussen € 33.400,- en € 47.000. De 3 categorieën worden dan:

Categorie	2019 Bruto inkomenseis	2022 Bruto inkomenseis
I	€ 32.000,- tot en met € 34.999,-	€ 33.400,- tot en met € 36.499,-
II	€ 35.000,- tot en met € 38.999,-	€ 36.499,- tot en met € 40.699,-
III	€ 39.000,- tot en met € 45.000,-	€ 40.699,- tot en met € 47.000,-

Voorstel is om voortaan jaarlijks een aanpassing van de inkomensgrenzen plaats te laten vinden met een indexering gelijk aan de DAEB-indexering van de sociale huurinkomensgrens, naar boven afgerond op een honderdtal.

Door het indexeren van de inkomensgrenzen van de doelgroep verschuift de scheidslijn waarbinnen een eventuele doorverkoop al dan niet binnen de doelgroep blijft. Dat is van belang tijdens de instandhoudingstermijn van 10 jaar die in de Verordening is opgenomen. Binnen die 10 jaar moet een woning in principe dus binnen de doelgroep blijven. En bij (plannen tot) doorverkoop binnen deze 10 jaar wordt langs de scheidslijn van de (dan geldende) geïndexeerde inkomensgrenzen beoordeeld of de woning binnen de doelgroep blijft als die verkoop doorgaat.

1.3 Differentiatie oppervlakte sociale koopwoningen (art 3)

In de Verordening zijn de oppervlakten van de woningen gekoppeld aan de minimaal gewenste kwaliteit van de woning in relatie tot de leencapaciteit van de doelgroep. Voor de laagste inkomenscategorie geldt daarin een eis van 50-60 m² gbo met minimaal 2 kamers. Ontwikkelaars ervaren de gestelde bandbreedte als knellend. Ze hebben zich al vaak geruime tijd voor de vaststelling van de Verordening geïnteresseerd om sociale koopwoningen te realiseren via het BKZ-model en waren destijds nog niet geïnformeerd over de minimale oppervlakten. In de planvorming is daar destijds ook geen rekening gehouden en worden er ook woningen iets onder de 50 m² gbo ontwikkeld.

Voor een aantal projecten is daarom behoefte aan een verruiming van de onderste oppervlaktecategorie van 50 tot 60 m² gbo naar 45 tot 60 m² gbo. Aanvullend daarop wordt voorgesteld tijdelijk de voorwaarde te stellen in de verordening dat er gemiddeld wel sprake moet zijn van woningen van minimaal 50 m² binnen het project. Op deze manier worden er ook iets grotere woningen gerealiseerd, bijvoorbeeld voor gezinnen met een laag middeninkomen. Deze verruiming is van toepassing voor de periode 2022-2024 voor lopende projecten. Een rekenvoorbeeld voor de BKZ-Starterswoningen ter verduidelijking: als in een project 8 woningen van 45 m² worden gebouwd moet daar 8 x 5 m² = 40 m² compensatie tegenover staan. Compensatie is mogelijk met bijvoorbeeld 2 woningen van 70 m². De koopsom van de compensatiewoningen is dan gelijk aan de woning van 45 m².

Differentiatie oppervlakten

inkomens 2022	oppervlakten 2022
€ 33.401 - € 36.499	45-60 m ² gemiddeld minimaal 50 m ²
€ 36.500 - € 40.699	60-70 m ²
€ 40.700 - € 47.000	> 70m ²

1.4 Verkoopprocedure (art 4)

In de Verordening 2019 is nu sprake van toewijzing maar omdat de gemeente geen koopwoningen toewijst wordt de naam gewijzigd naar verkoopprocedure. Verder wordt voorgesteld de inschrijftermijn te verkorten naar (minimaal) twee weken waarin alle geïnteresseerden zich op de verschillende categorieën woningen kunnen inschrijven. Een inschrijvingstermijn van (maximaal) 21 weken zoals die nu geldt, waarin een woning moet worden aangeboden aan de betreffende doelgroep, is in de huidige woningmarkt geen te rechtvaardigen termijn.

Indien er meer gegadigden zijn die voor koop van de betreffende categorie woningen in aanmerking willen komen, moet een volgorde gehanteerd worden door de verkoper die hetzelfde is als nu in de Verordening is bepaald: Zaanse koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten, overige Zaanse koopstarters en inschrijvers die voldoen aan de inkomenseis. Verder kan lid 2 komen te vervallen (Toewijzing van de sociale koopwoningen dient per categorie als bedoeld in artikel 3 plaats te vinden) omdat een nieuwe redactie van lid 3 wordt voorgesteld waarin de verwijzing naar artikel 3 is opgenomen.

2. Aanpassingen aan het model BKZ Starterswoning

Sociale koopwoningen worden in Zaanstad vooral geprogrammeerd in de vorm van BKZ Starterswoningen. Aansluitend op de wijzigingen in de Verordening heeft het college het model BKZ Starterswoningen op enkele punten geactualiseerd. Zo is de BKZ-koopsom op basis van de bijgestelde inkomensklassen iets aangepast en is het maximale vermogen iets verhoogd omdat kopers zelf een keuken gaan aanschaffen. Ter informatie is de geactualiseerde visualisatie van het model bijgevoegd bij dit raadsbesluit.

Draagvlak

De gemeente Zaanstad heeft een ambitie van jaarlijks 1.000 nieuwbouwwoningen, waaronder 100 woningen voor huishoudens met lage middeninkomens. Dit omdat er veel vraag naar betaalbare koopwoningen is. Deze doelgroep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, terwijl ook veel koopwoningen financieel niet te bereiken zijn.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Met de wijzigingen in de Verordening sluit dit instrumenten weer beter aan bij de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden en voor die doelgroep een bepaalde termijn in stand dient te worden gehouden voor de doelgroep. De doelgroepenverordening is gebaseerd op de Wet Ruimtelijke Ordening en het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het motief om een doelgroepenverordening vast te stellen dan wel regels op te nemen in het omgevingsplan kan dan ook uitsluitend een motief voor goede ruimtelijke ordening zijn. De doelgroepenverordening werkt pas 'door' als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. De verordening geldt aanvullend op het bestemmingsplan, namelijk om ook te waarborgen dat de betreffende woningcategorie een bepaalde periode blijft behouden voor de doelgroep.

Op dit moment zijn er twee juridische kaders in beweging waarbij de wijzigingen doorwerking kunnen hebben op de Doelgroepenverordening: de Omgevingswet (ingang verwacht 2023) en een wijziging van de Huisvestingswet (inwerkingtreding nog onbekend).

Omgevingswet

De Omgevingswet en meer in het bijzonder het Besluit kwaliteit leefomgeving maakt het mogelijk om (ook) onder de Omgevingswet regels te stellen omtrent sociale koopwoningen. Onder de Omgevingswet kan voor wat betreft de goedkope woningvoorraad hetzelfde geregeld worden als thans onder Wet ruimtelijke Ordening met dien verstande dat de aanwijzing van de doelgroep en de instandhoudingstermijn worden geregeld in het Omgevingsplan en niet langer in de doelgroepenverordening.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet biedt de wet geen basis meer voor het vaststellen van een doelgroepenverordening, maar de doelgroepenverordening blijft op grond van het overgangsrecht (artikel 22.4 Omgevingswet) van kracht tot het moment dat gemeenten bij KB verplicht zijn om omgevingsplannen nieuwe stijl op te stellen. Zaanstad onderzoekt nog hoe en wanneer opname in een omgevingsplan passend is.

Wetsvoorstel tot wijziging Huisvestingswet 2014

Dit wetsvoorstel ligt nog bij de Raad van State voor advies en daarom is alleen de versie die via de internetconsultatie beschikbaar is gesteld geraadpleegd. De precieze inhoud kan daarom nog aan wijziging onderhevig zijn.

Het wetsvoorstel strekt tot verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Huisvestingswet 2014. Om dit te bereiken worden de regels aangaande woonruimteverdeling, woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. Daarnaast wordt een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en wordt verduidelijkt hoe de Huisvestingswet 2014 zich in de praktijk verhoudt tot andere aanverwante wet- en regelgeving.

In relatie tot de doelgroepenverordening is daarover het volgende opgenomen in de Toelichting:

“3.5.3 Huisvestingswet 2014 en de doelgroepenverordening op grond van de Wro

In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden. Het is echter niet mogelijk om in de doelgroepenverordening ook regels vast te leggen over de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Dit kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014, die het na de inwerkingtreding van de onderhavige wijziging mogelijk maakt om ook sociale koopwoningen toe te wijzen door middel van een vergunningstelsel. (...)”.

Uit deze toelichting lijkt te volgen dat sturing/toewijzing met voorrang aan een doelgroep op dit moment niet zou kunnen op motieven vanuit ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling wordt gevolgd en kan leiden tot nadere voorstellen tot aanpassingen in de Verordening.

Indien het wetsvoorstel wet zou worden dan kan toewijzing aan de specifieke doelgroep mogelijk alleen via de Huisvestingswet 2014. Gemeenten konden al 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mocht maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Straks mogen gemeenten binnen deze 50% zelf bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan eigen inwoners. Daarnaast mogen gemeenten ook sociale koopwoningen (woningen tot de NHG-grens van 355.000 euro) gaan toewijzen op deze grond.

De ministerraad heeft ermee ingestemd het wetsvoorstel voor advies aan de Raad van State te zenden. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer.

Communicatie/ vervolgtraject

De Verordening wordt gepubliceerd.

BKZ bv hanteert de aangepaste inkomens- en oppervlaktenormen en termijnen voor verkoop.

Opsteller: Koops, W.
Versie: 13-6-2022

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 inhoudende (naast een aantal technische wijzigingen) de volgende wijzigingen:
 - a. Het inkomen van de doelgroep te indexeren voor 2021 en 2022 gelijk aan de percentages van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen met respectievelijk 2,48% en 1,85%, naar € 33.400,- tot maximaal € 47.000,-.
 - b. Jaarlijks deze inkomensgrenzen te indexeren overeenkomstig de DAEB-indexering van de sociale huur inkomensgrens, waarbij bedragen naar boven worden afgerond op een honderdtal.
 - c. Voor de periode tot 31 december 2024 een vierde categorie sociale koopwoningen toe te voegen met een oppervlakte van 45m²-60m², mits er gemiddeld sprake is van minimaal 50 m² per sociale koopwoning voor huishoudens in deze inkomenscategorie.
 - d. De toewijzingsprocedure uit artikel 4 te wijzigen naar een verkoopprocedure waarbij o.a. een algemene inschrijftermijn bij 1^e verkoop van minimaal twee weken voorgeschreven wordt.
2. Kennis te nemen van de geactualiseerde visualisatie van het model BKZ Starterswoning.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,