

Beantwoording vragen inzake beleid woningmarkt 20-05-2022

1. Opties voorrang voor Zaankanterers

Context:

De meeste verhuizingen in de koop- en huursector vinden lokaal (binnen Zaanstad) plaats.

Beleid en acties:

- Sociale huur: Het wettelijk kader voor verdeling van sociale huurwoningen wordt gevormd door de Huisvestingswet en de lokale vertaling daarvan in de Huisvestingsverordening. Geregeld is (nu eerst via regionale experimenteerruimte, en met ingang van een nieuwe Huisvestingswet structureel) dat 30% van het woningaanbod gelabeld mag worden voor lokale doelgroepen, binnen een maximum van 50% met regionale binding (zie Raadsvoorstel 3^e wijziging Huisvestingsverordening, 2021/15858). Ook is in Zaanstad inmiddels afgesproken met de woningcorporaties dat nieuwe sociale huurwoningen zoveel mogelijk aan lokale woningzoekenden worden toegewezen, binnen het totale maximum van 30%.
- Sociale Koop: het gaat hier met name om BKZ Starterswoningen. Via de doelgroepenverordening Sociale Koop is op basis van RO-wetgeving geregeld dat de BKZ-woningen ten goede komen aan Zaanse inwoners. Er is een wijziging van de Huisvestingswet te verwachten, die het mogelijk maakt om 50% van de woningen met een prijs tot 3 ton toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.
- Overige marktsegmenten: de wetgever gaat uit van vrije vestiging en de gemeente heeft geen instrumenten om hierop te sturen. Per project kunnen wij ontwikkelaars vragen om voorrang te verlenen aan Zaanse inwoners.
- Conclusie: Zaanstad maakt maximaal gebruik van de mogelijkheden om Zaanse inwoners voorrang te geven bij nieuwbouw.

Capaciteit en kosten:

Vooralsnog vraagt dit onderwerp geen extra capaciteit of kosten

PM: de wijziging in de Huisvestingswet m.b.t. toewijzing sociale koop kan wel gevolgen hebben. Voor projecten in deze prijsklasse (niet zijnde BKZ-woningen) zou gebruikmaking hiervan de invoering van een vergunningstelsel kunnen betekenen. Het is echter de vraag in hoeverre er buiten de BKZ sociale koopwoningen tot 3 ton worden gebouwd.

2. Antispeculatiebeding / zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw

Context:

Zaanstad heeft weinig eigen grondposities. Vooral marktpartijen zijn aan zet om zelfbewoningsplicht in koopcontracten te regelen. Er zijn ontwikkelaars die dit soort afspraken standaard zelf regelen bij verkoop.

Beleid en acties:

- Voor BKZ Starterswoningen is anti-speculatie geregeld in het model en de doelgroepenverordening sociale koop
- Bij de verkoop van vrije kavels (beperkt in omvang) legt de gemeente afspraken over zelfbewoning vast in koopcontracten met de nieuwe eigenaar
- Bij nieuwbouwprojecten legt de gemeente in anterieure overeenkomsten aan de exploitant de verplichting op voor zelfbewoning van de woningen en verbod op verkoop voor een periode van 2 jaar.

Capaciteit en kosten:

Dit vraagt geen extra capaciteit of kosten voor wat betreft vrije kavels of BKZ woningen. Uitvoering en controle ligt bij Grondzaken (vrije kavels) en BKZ bv (BKZ-woningen). Bij overige nieuwbouwprojecten ligt de uitvoering bij marktpartijen (opnemen in koopcontracten). Echter bij wens tot afwijking dient het ontheffingsverzoek bij de gemeente ingediend te worden. Dit wordt behandeld door de beleidsafdeling Wonen. Het antispeculatiebeding wordt sinds een klein jaar gehanteerd in de anterieure overeenkomsten. Voorlopige inschatting is dat het om een beperkt aantal ontheffingsverzoeken per jaar gaat. Mocht dit significant toenemen is extra capaciteit voor de beleidsafdeling benodigd.

3. Zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw

Context:

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om bij verkoop van bestaande betaalbare koopwoningen meer te sturen op zelfbewoning, de zogeheten opkoopbescherming. Zaanstad maakt hier nog geen gebruik van. De raad heeft een motie Bescherm de Zaanse woningmarkt aangenomen.

Beleid en acties:

- Wat al gebeurt: met de woningcorporaties is afgesproken dat zij bij verkoop van hun huurwoningen een zelfbewoningsplicht vereisen (Samenwerkingsafspraken, 2019/25134, afspraak 11).
- Er vindt een verkenning naar de opkoopbescherming plaats. Implementatie vraagt na besluitvorming circa 4 tot 6 maanden.
- Conclusie: na invoering van de opkoopbescherming is de zelfbewoningsplicht in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw maximaal ingezet.

Capaciteit en kosten:

De implementatiekosten van de opkoopbescherming worden begroot op EUR 100.000. Hier is nog geen dekking voor. De uitvoering vraagt structurele capaciteit van Vergunningen, Juridische Zaken, Gebruikstoezicht en datamanagers. Het aantal te verwachten vergunningsaanvragen is beperkt (beperkt aantal woningen wordt jaarlijks verkocht aan beleggers plus dempend effect door regelgeving) en de verlening van de vergunning is kostendekkend. De uitvoeringskosten zijn sterk afhankelijk van de mate waarin bezwaarschriften worden ingediend, het gewenste niveau van toezicht en handhaving en de rol die datamanagement hierin kan spelen.

4. Doelgroepenbeleid

Context:

We gaan er vanuit dat hier sturing op doelgroepen via de doelgroepenverordening mee wordt bedoeld. Dit kan voor de marktsegmenten sociale koop, middeldure huur en sociale koop. De gemeente kan in bestemmingsplannen de gewenste percentages nieuwbouw voor deze marktsegmenten vastleggen. Er is in dat geval een doelgroepenverordening nodig die regelt voor wie (welke inkomensgroepen) deze woningen zijn bestemd. In Zaanstad vindt sturing op betaalbare nieuwbouw vooral plaats via onderhandelingen op basis van het BW besluit Woningbouwprogrammering (2019/8631) en de woonvisie. Op die manier is de afgelopen jaren het aandeel betaalbare nieuwbouw in de programmering omhoog geschroefd. De onderhandelingsresultaten worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Daarna volgt het opstellen van een bestemmingsplan.

Beleid en acties – doelgroepenverordening:

- Voor sociale koop is er een doelgroepenverordening
- Het opstellen van een verordening voor middeldure huur is opgenomen in de werkplanning. Echter vanwege capaciteitsgebrek is deze in de tijd vooruit geschoven
- Voor sociale huur is het de vraag of een doelgroepenverordening wenselijk is. Sturing van corporatiewoningen vindt plaats via de samenwerkingsafspraken. Het komt tot nu toe nauwelijks voor dat marktpartijen sociale huurwoningen in eigen bezit houden.

Beleid en overige acties – doelgroepen:

- Ouderen: Per MAAK-gebied is een woonzorgopgave gedefinieerd voor bijzondere doelgroepen waaronder ouderen, jongeren en mensen met een beperking. Voor de ouderen is hierin bijvoorbeeld aangegeven waar geclusterde woonvormen moeten worden gerealiseerd. We zien een toenemende vraag naar collectieve woonvormen. De rol van de gemeente is daarin faciliterend door het samenbrengen van vraag en aanbod van partijen die langskomen met een initiatief. Als de gemeente hier meer inzet op wil plegen, is aanvullende capaciteit nodig in de vorm van een projectleider woongroepen voor ouderen.
- Starters: Via de sociale en middeldure huur en sociale koop werken we aan betaalbare woningen voor de starters. De wijziging in de woonruimteverdeling (implementatie 2023) met toevoeging van de starterspunten draagt daar aan bij. Samen met de corporaties zetten we ook in op een betere benutting van de bestaande voorraad; dit biedt vooral starters meer mogelijkheden.
- Conclusie: door consequente sturing op de woonprogrammering is de betaalbare nieuwbouw, ten behoeve van de doelgroepen, de afgelopen jaren toegenomen. De ontwikkeling van de doelgroepenverordening middeldure huur kan hier verder aan bijdragen.

Capaciteit en kosten:

- Het opstellen, implementeren en uitvoeren van een doelgroepenverordening middeldure huur vereist capaciteit bij de beleidsafdeling. De uitvoering hiervan, zoals het controleren van een meldingsplicht die de marktpartij kan worden opgelegd, vraagt enige extra capaciteit bij de beleidsafdeling. Een extra stap kan zijn om ook de individuele woningtoewijzing publiekrechtelijk te regelen, zodat de gemeente sturing heeft op de voorrang (bijvoorbeeld aan bepaalde beroepsgroepen). In dat geval moet de gemeente de Huisvestingsverordening aanpassen en een vergunningstelsel voor de toewijzing van nieuwe middeldure huurwoningen invoeren. Dit vraagt veel extra capaciteit bij de beleidsafdeling.
- Doelgroep ouderen: als de gemeente een actievere rol wil oppakken in het aanjagen van collectieve woonvormen voor ouderen zijn middelen nodig om een projectleider te bekostigen.

5. Sociale grondprijs

Context en uitgangspunt:

In de prestatieafspraken met de corporaties is de ambitie opgenomen jaarlijks 300 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Beleid en acties:

- De afdeling Grondzaken werkt in 2022 aan een nota grondbeleid (bestuursopdracht). Hoe om te gaan met de prijsbepaling voor grond onder sociale huurwoningen is hier onderdeel van.

- Daarnaast is in het kader van Pact Poelenburg Peldersveld een pilot sociale grondprijs aangekondigd. Dit betreft in eerste instantie een scan van de mogelijkheden in het land voor het hanteren van een sociale grondprijs.
- Conclusie: hoe om te gaan met de prijsbepaling voor grond onder sociale huurwoningen wordt nu nader onderzocht, daarover moet later dit jaar meer duidelijkheid ontstaan.

Capaciteit en kosten:

- Stel dat van de 300 sociale huurwoningen 10% op gemeentegrond wordt gerealiseerd, dan zijn dit 30 woningen op jaarbasis. Als de grondprijs wordt bijgesteld naar (bijvoorbeeld!) EUR 20.000 per woning, in plaats van gemiddeld EUR 65.000 per woning, dan is dit op jaarbasis een gemis aan inkomsten van EUR 1.350.000.
- Daarnaast neemt de winstgevendheid af van particuliere grondexploitaties (waarbinnen het overige deel van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd), als gevolg van het hanteren van een lagere grondprijs. Dit kan er toe leiden dat de gemeente niet langer (een deel) van haar kosten kan verhalen. De financiële impact hiervan is lastig in te schatten.