

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Technische wijziging Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met het voorstel tot wijziging van de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 inhoudende de volgende wijzigingen:
 - 1.1. De bruto inkomenseis 2022 voor 2023 te indexeren overeenkomstig de DAEB-indexering
 - 1.2 Na indexatie twee inkomenscategorieën toevoegen nl. 1. € 50.800 - € 54.999 en 2. € 55.000,- tot en met € 60.000,-
 - 1.3 De minimale gebruiksoppervlakte (GBO) per inkomenscategorie als gevolg van marktontwikkelingen als volgt aan te passen:

Categorie	2023 bruto inkomenseis	Gebruiksoppervlak	Opmerking
1	€ 36.100 tot en met € 39.499	35-45 m2 GBO	Gemiddeld 40 m2 GBO. Max. aantal 20% van het aantal sociale koopwoningen in een project.
2	€ 39.500 tot en met € 43.999	45-55 m2 GBO	Gemiddeld 50 m2 GBO
3	€ 44.000 tot en met € 50.799	55-65 m2 GBO	Geen gemiddelde eis
4	€ 50.800,- tot en met € 54.999	65-70 m2 GBO	
5	€ 55.000,- tot en met € 60.000	>70 m2 GBO	

- 1.4 De bij raadsbesluit 2022/13096 ingestelde tijdelijke categorie woningen (tot 31-12-2024) met een oppervlakte van 45-60 m2 (en gemiddeld minimaal 50m2) in de Verordening te laten vervallen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

In januari 2020 heeft de gemeenteraad de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 (hierna: Verordening) vastgesteld. Met deze Verordening is het mogelijk in een bestemmingsplan percentages sociale koopwoningen in nieuwbouw vast te leggen en voor de (beschreven) doelgroep beschikbaar te houden. De doelgroep lage- en middeninkomens komt moeilijk in aanmerking voor een sociale huurwoning en heeft ook grote moeite een woning te kopen. De gemeente Zaanstad is van mening dat deze huishoudens niet alleen aangewezen moeten zijn op een bestaande koopwoning maar ook een (energiezuinige) nieuwbouwwoning moeten kunnen kopen.

Medio vorig jaar is de Verordening geactualiseerd en besloten de inkomensgrenzen van de doelgroepen voortaan jaarlijks te indexeren conform de DAEB-index. Deze indexering is dezelfde die woningcorporaties hanteren bij aanpassing van de inkomensgrens voor de toewijzing van de vrijkomende sociale huurwoningen. De DAEB index 2023 t.o.v. 2022 bedraagt 1,0802.

Voor Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding BV (BKZ) is de Verordening het kader voor het inzetten van het BKZ Starterswoningmodel. Ook met indexering sluiten de inkomenscategorieën in de Verordening onvoldoende aan bij de huidige woningmarkt- en loonontwikkelingen. Marktpartijen hebben daarnaast te maken met prijsstijgingen van materiaal en arbeid als gevolg van inflatie en gebrek aan personeel. Daarom worden naast het toevoegen van extra inkomenscategorieën tot 1,5x modaal (2023: € 60.000,-) ook kleinere woningen toegestaan die bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens. Het Zaans BKZ Starterswoningmodel blijft met de aanpassingen in de Verordening een belangrijk en uniek instrument om enerzijds de bereikbaarheid van een nieuwe koopwoning voor lagere inkomensgroepen in het middensegment haalbaar te maken maar anderzijds ook om woningen die zijn bestemd voor de doelgroep bij verkoop beschikbaar te houden voor diezelfde doelgroep.

Aanleiding

Starters en huishoudens met lage- en middeninkomens hebben in de gemeente Zaanstad (maar ook in de rest van Nederland) nog steeds grote problemen met het vinden van een woning zowel in de huur- als koopsector. De woningtekorten zijn net als in de rest van Nederland, ook in Zaanstad groot. In januari 2020 heeft de gemeenteraad de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 vastgesteld (registratienr. 2019/25666). In juni 2022 is besloten tot een technische wijziging (registratienr. 2022/13099) en zijn o.a. afspraken gemaakt over de jaarlijkse indexering van inkomenscategorieën. Daarnaast zijn er vanuit het Rijk de volgende richtlijnen van belang:

- Maximum prijs sociale koopwoningen: In 2021 is door het Rijk de maximumprijs van een sociale koopwoning in veel gemeenten waaronder Zaanstad gekoppeld aan de NHG-grens (€ 325.000) omdat de tot dan geldende maximumprijs van € 200.000 als te belemmerend werd ervaren. Voor 2023 geldt voor sociale koopwoningen als maximum de grens van een betaalbare koopwoningen nl. € 355.000.
- Maximum inkomensgrenzen sociale huur: De maximale inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning zijn in 2023 voor een eenpersoonshuishouden € 44.035 (was € 40.024) en voor een meerpersoonshuishouden in 2023 is € 48.625,- (was € 44.196)

Wettelijke figuur Doelgroepenverordening verdwijnt

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) gebruikt de Verordening als kader bij de aan- en verkoop van woningen bij de uitvoering van het model Starterswoningen.

Met een Doelgroepenverordening kan in een bestemmingsplan geregeld worden welke percentages van bepaalde woningcategorieën gerealiseerd moeten worden, en ook voor welke instandhoudingstermijn. De Zaanse Doelgroepenverordening beperkt zich tot sociale koopwoningen en is tot nu toe in geen enkel bestemmingsplan van toepassing verklaard. De aanpassing van de huidige verordening in dit voorstel is in de eerste plaats een technische wijziging m.b.t. sociale koopwoningen in Zaanstad.

Afspraken over sociale huur, middenhuur en BKZ woningen worden nu vastgelegd in Anterieure Overeenkomsten, conform richtlijnen nieuwbouw zoals door de raad vastgesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) moeten regels m.b.t. categorieën woningen voortaan in het Omgevingsplan van de gemeente worden opgenomen. De wettelijke figuur van de Doelgroepenverordening verdwijnt onder de Omgevingswet. Een bestaande doelgroepenverordening die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld blijft (tijdelijk) van kracht (overgangsrecht) maar kan dan niet meer worden gewijzigd. Over het opnemen van uitgangspunten over andere woningcategorieën in het Omgevingsplan wordt de raad nog nader geïnformeerd.

Markontwikkeling

De sterke stijging van woningprijzen, bouwkosten en hypotheekrentes heeft in relatie tot de inkomenscategoriegrenzen in de Verordening en gebruiksoppervlakten, ook effecten op het bereik van de huidige BKZ-regeling en financiële consequenties voor de Holding.

- Door BKZ wordt geconstateerd dat de huidige inkomenscategoriegrenzen aan de 'bovenkant' beperkend zijn bij een geringe inkomensstijging (bijv. als gevolg van compensatie inflatie).
- Bij de laagste inkomenscategorie constateert BKZ dat de regeling vraagt om grotere financiële bijdragen gedurende een langere periode. Dit vraagt aandacht bij projectbesluiten en het doorrekenen van de businesscase per project.
- De bouwkostenontwikkeling en rentestijging leiden tot gemiddeld kleinere woningen om de businesscase per project voor de ontwikkelaar haalbaar te maken.

Beoogd resultaat

Aanpassing van de Verordening zodat de inkomenseisen voor de doelgroep en minimale gebruiksoppervlak beter aansluiten bij de huidige woningmarktsituatie. De verruiming van de inkomensgroepen biedt bovendien BKZ meer mogelijkheden om middeninkomens uit Zaanstad toegang te bieden tot de koopwoningmarkt.

Kader

- Wet op de huurtoeslag
- Rijksprogramma woningbouw en programma Betaalbaar Wonen
- Verordening doelgroepen sociale koopwoningen 2019
- Technische wijziging Verordening doelgroepen sociale koopwoningen 2019 (reg.nr. 13096)
- Woondeal MRA-BZK (2023/885)

Argumenten en afwegingen

De volgende aanpassingen worden voorgesteld:

1. 1 Inkomensgrenzen indexeren met DAEB-indexatiecijfer

In de bestaande Verordening doelgroepen sociale koopwoningen is de doelgroep gedefinieerd als huishoudens met een bruto jaarinkomen van 33.400-47.000 en verdeeld in 3 categorieën. Een (tijdelijke) vierde categorie is toegevoegd voor lopende projecten tot 31 december 2024 (raadbesluit 2022/13096). Zie voor de laatste categorie onder 1.4. In 2022 is besloten de inkomensgrenzen per categorie jaarlijks te indexeren met het DAEB-indexcijfer. Deze indexering ziet op de aanpassing van de inkomensgrens die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep en bij verkoop van woningen onder voorwaarden. De DAEB index 2023 t.o.v. 2022 is 1,0802. Indexatie van de tabel leidt tot de volgende aanpassingen.

Categorie	2022 Bruto inkomenseis	Nieuw: 2023 Bruto inkomenseis
1	€ 33.400,- tot en met € 36.499	€ 36.100 tot en met € 39.499
2	€ 36.500,- tot en met € 40.699	€ 39.500 tot en met € 43.999
3	€ 44.000,- tot en met € 47.000	€ 44.000 tot en met € 50.800

1.2 4e en 5e inkomenscategorie

Voor het afbakenen van de doelgroep is het inkomensniveau relevant. Zowel het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen i.o. (Stichting Opmaat 2022), als het Afwegingskader Instrumenten Betaalbare koop voor starters (Rigo, 2023) bakenen de doelgroep van lage middeninkomens af: 1 tot 1,5x modaal. Het is de groep die moeilijk in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (en bij inkomensstijging al snel 'scheef' woont) en voor wie een nieuwbouwwoning inmiddels onbetaalbaar is. Dit is ook de groep waarop het BKZ Starterswoningmodel zich richt. Het modaal inkomen 2023 is € 40.000,- (was in 2022 € 38.000). 1,5x modaal is derhalve € 60.000,-. Voorgesteld wordt om in de Verordening aan te

sluiten bij deze definitie van lage middeninkomens en dus een vierde en vijfde inkomenscategorie toe te voegen van resp. € 50.800,- tot € 54.999,- en € 55.000- € 60.000.

BKZ constateert verder dat het BKZ starterswoning model voor de laagste inkomenscategorie onder de huidige marktomstandigheden financieel risicovol is vanwege de negatieve jaarbedragen gedurende een langere periode. En daarmee voor de gemeente als borgsteller. In het raadsbesluit november 2019 (registratienr. 2019/25666) is besloten elke garantstelling in het kader van de uitvoering van het model BKZ starterswoning separaat ter besluitvorming voor te leggen aan het college.

1.3 Aanpassing minimale gebruiksoppervlak per inkomenscategorie

Onder de huidige marktomstandigheden en bij de huidige bouwkosten en rente betekent een haalbare businesscase voor de ontwikkelaar de bouw van veelal kleinere woningen. De hoge hypotheekrente beperkt bovendien de financieringscapaciteit van kopers. Stagnatie van nieuwbouw is niet wenselijk. Daarom wordt voorgesteld om de minimale gebruiksoppervlakte per inkomenscategorie aan deze ontwikkelingen aan te passen en naast het toestaan van kleinere woningen ook meer flexibiliteit te geven. Voor de laagste inkomenscategorieën zijn daarbij studio-achtige oplossingen ook mogelijk maar maximaal 20% van het aantal sociale koopwoningen per project. Indien het om BKZ woningen gaat zal BKZ overigens bij ieder project de investering en woonkwaliteit beoordelen.

Categorie	2023 bruto inkomenseis	gebruiksopp. oud	gebruiksoppervlak nieuw	Aanvullend
1	€ 36.100 tot en met € 39.499	Tenminste 50 GBO en max. 60m2 GBO	35-45 m2 GBO	Gemiddeld 40 m2 Max. aantal 20% van het aantal sociale koopwoningen in een project.
2	€ 39.500 tot en met € 43.999	Tenminste 60 m2 GBO en maximaal 70 m2 GBO	45-55 m2 GBO	Gemiddeld 50 m2 GBO
3	€ 44.000 tot en met € 50.799	Tenminste 70 m2 GBO	55-65 m2 GBO	Geen gemiddelde GBO
4	€ 50.800,- tot en met € 54.999	geen	65-70 m2 GBO	
5	€55.000,- tot en met € 60.000	geen	>70 m2 GBO	

1.4 Tijdelijke categorie uit de Verordening laten vervallen

In de Verordening zijn oppervlakten van woningen gekoppeld aan de minimaal gewenste kwaliteit van de woning in relatie tot de leencapaciteit van de doelgroep. In 2022 is geconstateerd dat ontwikkelende partijen onvoldoende op de hoogte waren van de eisen t.a.v. oppervlakten. Dit heeft geleid tot de instelling van een tijdelijke categorie 45m2-60m2 GBO (raadsbesluit 2022/13097) tot 31-12-2024. Met de voorgestelde aanpassingen (zie 1.3) m.b.t. inkomen en gebruiksoppervlak kan deze tijdelijke categorie in de Verordening komen te vervallen.

Draagvlak

Over het voorstel is overleg gevoerd met BKZ bv.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Met de wijziging in de Verordening sluit het instrument weer beter aan bij de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt.

Financiële consequenties

De uitvoering van het model BKZ starterswoning is door de gemeente aangewezen als Dienst van Algemeen Economisch Belang. De gemeente Zaanstad verstrekt voor BKZ-starterswoningen een garantstelling op door externe partijen verstrekte leningen en uitvoering. Daarmee is de gemeente risicodragend. Overigens wordt iedere garantstelling separaat ter besluitvorming voorgelegd aan het college. In het geval van ontwikkeling van Categorie I zal hierbij bijzondere aandacht worden gegeven aan de langjarige effecten voor BKZ.

Juridische consequenties

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) moeten regels m.b.t. categorieën woningen voortaan in het Omgevingsplan van de gemeente worden opgenomen. De wettelijke figuur van de Doelgroepenverordening verdwijnt onder de Omgevingswet. Een bestaande doelgroepenverordening die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld blijft (tijdelijk) van kracht (overgangsrecht) maar kan dan niet meer worden gewijzigd.

Communicatie/vervolgtraject

De gewijzigde Verordening wordt bekend gemaakt in Gemeenteblad (DROP) en gepubliceerd op overheid.nl.

BKZ bv hanteert de aangepaste inkomens- en oppervlaktenormen uit de gewijzigde Verordening bij verkoop.

Raadsbesluit

1. Akkoord te gaan met het voorstel de wijziging van de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 inhoudende:
 - 1.1 De bruto inkomenseis 2022 voor 2023 te indexeren overeenkomstig de DAEB-indexering
 - 1.2 Na indexatie twee inkomenscategorieën toevoegen nl. 1. € 50.800 - € 54.999 en 2. € 55.000,- tot en met € 60.000,-
 - 1.3 De minimale gebruiksoppervlakte (GBO) per inkomenscategorie als gevolg van marktontwikkelingen als volgt aan te passen:

Categorie	2023 bruto inkomenseis	Gebruiksoppervlak	Opmerking
1	€ 36.100 tot en met € 39.499	35-45 m2 GBO	Gemiddeld 40 m2 GBO. Max. aantal 20% van het aantal sociale koopwoningen in een project
2	€ 39.500 tot en met € 43.999	45-55 m2 GBO	Gemiddeld 50 m2 GBO
3	€ 44.000 tot en met € 50.799	55-65 m2 GBO	Geen gemiddelde eis
4	€ 50.800,- tot en met € 54.999	65-70 m2 GBO	
5	€ 55.000,- tot en met € 60.000	>70 m2 GBO	

- 1.4 De bij raadsbesluit 2022/13096 ingestelde tijdelijke categorie woningen (tot 31-12-2024) met een oppervlakte van 45-60 m2 (en gemiddeld minimaal 50m2) in de Verordening te laten vervallen.

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

In de vergadering van-.....- 2023

De griffier,

De voorzitter,