Kerkplein 2 T (0343) 56 56 00
Postbus 200 F (0343) 41 57 60
3940 AE Doorn E info@heuvelrug.nl

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota: instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw

Datum 21 oktober 2020
Team Beleid & Advies
Auteur H. van de Ven

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 5
1.1 Totstandkoming nota ... 5
1.2 Leeswijzer ... 6
1.3 Wat willen we bereiken? ... 6
1.4 Wat gaan we doen? ... 6

2 Kaders van beleid: het huidig gemeentelijk woonbeleid ... 7
2.1 Beleid woonvisie 2018-2022 ... 7
2.2 Woningzoekenden en passende huisvesting ... 8
2.3 Sociale huurwoning ... 8
2.4 Het gat tussen sociale huurwoningen en midden dure huurwoningen ... 8
2.5 Rol woningcorporaties, particuliere verhuurders, beleggers en zorginstellingen ... 9
2.6 Nieuwe kaders van beleid: sociale en midden dure huurwoningen ... 9
2.6 Midden dure huurwoningen ... 11
2.7 Sociale en middeldure koopwoningen ... 13

3 Ruimtelijke en juridische instrumenten ... 14
3.1 Categorieën woonruimte opnemen in het bestemmingsplan ... 15
3.2 De doelgroepenverordening ... 15
3.3 Anterieure overeenkomst/ uitgifteovereenkomst ... 16
3.4 Grondbeleid en gronduitgifte door de gemeente ... 16
3.5 Woningtoewijzing en doelgroepen ... 16
3.6 Lokaal maatwerk ... 18
3.7 Verkoop met voorrang van sociale en middeldure koopwoningen ... 19

4 Financiële instrumenten ... 21
4.1 Anti- speculatiebeding en zelfbewoning : sociale koopwoningen ... 21
4.2 Reserve Woonvisie: afkoop woningen ... 23
4.3 Aanpassing Verordening ... 24
4.4 Financiële ondersteuning van extra woningbouw ... 25
4.5 Afkoopsom nieuwbouw middensegment ... 25

5 Indexering koopprijsgrens koopwoningen ... 27
5.1 Koopprijsgrens koopwoningen regiogemeenten (Zuidoost Utrecht) ... 27
5.2 Kostenverhoging nieuwbouwwoningen en bouwkostenindex ... 28

5.3 Indexering en aanpassing huurprijs midden dure huurwoningen 31

6 Samengevat: de spelregels voor woningbouwprogrammering 34
6.2 Monitoring van woningbouw en ontwikkelingen in bestaande woningvoorraad 35
6.3 Communicatie 35

Voorwoord

Gemeentelijk woonbeleid en woonbehoefte
In het raadsprogramma is 'Wonen' als een van de vijf focuspunten voor deze collegeperiode benoemd. Onze gemeente kent nu nog vitale dorpen met een relatief hoogwaardig voorzieningenniveau, zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen. De dorpen liggen bovendien in een aantrekkelijke groene en bosrijke omgeving, met volop cultuurhistorie. De dorpen zijn gunstig gelegen ten opzichte van grote steden, zoals Utrecht en Amersfoort.
Om het huidige aanbod van voorzieningen in stand te houden, moet het aantal inwoners stabiel blijven of licht groeien. Daarnaast is ook voldoende spreiding in de bevolkingsopbouw belangrijk. Op die manier waarborgen we de vitaliteit van onze dorpen voor de lange termijn. Dit willen we realiseren binnen de zogenaamde 'rode contouren' om zo ons waardevolle, omringende buitengebied te behouden.

De woningbouw opgave voor de provincie Utrecht voor de komende jaren is groot. Ook in onze gemeente, als regiogemeente van de woningmarktregio Utrecht, is veel vraag naar woningen in het sociaal en middensegment. Het ontbreekt nu zowel regionaal als lokaal aan voldoende bouwlocaties om meer woningen te kunnen bouwen. Daarom heeft onze gemeente, met behulp van inwoners en andere betrokken partijen, een inventarisatie van de inbreidingslocaties gemaakt.

De huidige vraag overtreft het aanbod van nieuwe woningen. De overspannen situatie leidt tot stijgende prijzen van koopwoningen en in de vrije sector huur en daarnaast oplopende wachttijden in de sociale huur. Door het beperkte aanbod van woningen stagneert de doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Dat geldt ook voor onze gemeente. Er moeten daarom regels komen voor meer regie en sturing van de nieuwbouw van woningen, die aansluiten bij de woonbehoefte van de woningzoekenden in onze gemeente.

Naast het tekort aan woningen is er in onze gemeente te weinig gevarieerd aanbod van woningen in verschillende prijsklassen en type woningen. Van woningen die aansluiten bij de woonbehoefte en het inkomen van de woningzoekenden in onze gemeente, van nu en in de toekomst.

Er is met name een toenemende vraag naar betaalbare huisvesting voor lokale woningzoekenden, zoals starters en senioren. Ook de huisvesting van de bijzondere groepen (statushouders, mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en jongeren via de Jeugdwet), met een

beperkt inkomen staat onder druk. Voor middeninkomens is het beperkte aanbod van koopwoningen vaak niet betaalbaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die werken in het onderwijs, de zorg, bij de politie of de dienstverlening. Deze mensen zijn aangewezen op midden dure huurwoningen (of vrije sector huur). Hierdoor stagneert de doorstroming en kunnen bijvoorbeeld starters, middeninkomens en senioren niet hun gewenste woning vinden. Midden dure huurwoningen zijn daarbij de 'ontbrekende schakel' in de huidige woningmarkt. Door het beperkte aanbod ontstaat een steeds groter gat tussen koopwoningen en sociale huur. Dit zorgt voor problemen op de woningmarkt.

Doelgroepenverordening
Om daadwerkwerkelijk meer betaalbare woningen te kunnen bouwen en aanbieden in onze gemeente is er meer sturing en regie nodig bij initiatieven en projecten voor nieuwbouw.
Een doelgroepenverordening is een wettelijk instrument om te borgen dat de sociale huur, de sociale koop en midden dure huurwoningen worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroepen en de doorstroming op onze woningmarkt op gang komt. In een raadsvoorstel van 27 oktober 2020 is de gemeenteraad voorgesteld een doelgroepenverordening voor sociale woningbouw en midden dure huurwoningen voor de gemeente vast te stellen.

Instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw
Naast de doelgroepenverordening, zijn er ook andere wettelijke instrumenten (privaat- en publiekrechtelijk) die de gemeente kan inzetten om meer regie te krijgen in het (langere termijn) aanbod van (betaalbare) nieuwbouwwoningen in het sociaal en middensegment en tevens de doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang te brengen. En te kunnen borgen dat betaalbare woningen (sociaal en middensegment) worden gebouwd, die bereikbaar en betaalbaar blijven voor specifieke woningzoekenden uit onze gemeente.
Ter bevordering van de bouw van woningen die aansluiten bij de behoefte, zijn in deze nota de privaat- en publiekrechtelijke instrumenten die de gemeente kan inzetten, op een rij gezet en uitgewerkt in concrete voorstellen en regels.

Bouwkosten en huur- en koopprijzen
Voor ontwikkelaars en bouwbedrijven wordt het - vanwege stijgende bouwmaterialen en grondkosten, personele lasten, ambities en eisen voor duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen en mobiliteit – financieel steeds moeilijker om woningen te bouwen en te leveren volgens het gewenste bouwprogramma en de gestelde kwaliteitseisen. In de nota zijn daarom voorstellen opgenomen voor de indexering van de koopprijsgrens van koopwoningen en huurwoningen, waardoor ontwikkelaars en beleggers de woningen rendabel kunnen bouwen en exploiteren.
De gemeente wil graag samen met lokale woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en beleggers realistische en uitvoerbare afspraken maken zodat de beoogde nieuwbouw er daadwerkelijk komt. Door bij nieuwbouw in te spelen op de toekomstige woningbehoefte, ontstaat een betere doorstroming in de bestaande woningvoorraad (huur en koop).

1 Inleiding

In deze nota worden de juridische instrumenten beschreven die de gemeente ter beschikking heeft en in de praktijk toepast om te borgen dat betaalbare woningen in het sociaal en middensegment worden gebouwd en behouden blijven voor specifieke woningzoekenden. En op welke wijze effectief afspraken kunnen worden gemaakt met ontwikkelaars en investeerders.
Het gaat concreet om het ruimtelijk-juridisch instrumentarium voor meer regie en sturing op de verdeling en toewijzing van nieuwbouwwoningen in het sociaal- en middensegment. Het resultaat is dat er daadwerkelijk betaalbare woningen worden gebouwd en aangeboden in onze gemeente, die aansluiten bij de woonbehoefte van de woningzoekenden uit de gemeente. Voor nu en in de toekomst.

Het huidige woningtekort is complex en niet eenvoudig op te lossen. De woningmarkt kent haar eigen dynamiek en is een samenspel van veel verschillende partijen. De invloed die de gemeente kan uitoefenen op de lokale woningmarkt is beperkt. We realiseren ons dat er veel omstandigheden en aspecten zijn waar we als gemeente geen of nauwelijks invloed op hebben. De economische omstandigheden en de situatie rondom de coronacrisis zijn daarvan een voorbeeld. Behalve dat er te weinig bouwlocaties zijn is ook het tempo van bouwen te laag. De gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwproject is 7 jaar. Daarnaast vraagt het huidige provinciale ruimtelijke beleid (bouwen binnen de rode contouren) ook extra tijd en creativiteit om extra woningen te kunnen bouwen.

Meer regie en daardoor sturing in de bouw en toewijzing van huur- en koopwoningen kan het aanbod van huisvesting voor alle doelgroepen verbeteren en draagt bij aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Door meer samenwerking en duidelijke afspraken over het proces en de inhoud van de woningbouwprojecten, kunnen betrokken partijen eerder aan de slag en meer tempo maken in de voorbereiding en realisatie van nieuwbouwwoningen.

1.1 Totstandkoming nota

Voor de totstandkoming van voorliggende nota zijn de afgelopen maanden ambtelijk (intern en regionaal) gesprekken gevoerd en is afstemming geweest in regionaal verband (met de andere U16-gemeenten) met de provincie Utrecht en de woningcorporaties. Er is voor deze nota gebruik gemaakt van de publicatie 'Gemeentelijk instrumentarium midden huur' van de VNG. Hierin staan onder andere de mogelijkheden om woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan op te nemen en daar een doelgroepenverordening aan te koppelen. De ervaringen van andere gemeenten met woningbouw in het sociaal en middensegment zijn bij het schrijven van deze nota

meegenomen. Daarnaast zijn de woningcorporaties en het senioren platform Utrechtse Heuvelrug betrokken bij de nota.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het huidig gemeentelijk woonbeleid voor de nieuwbouwwoningen op grond van de woonvisie 2018-2022 kort toegelicht. Daarna volgen in hoofdstuk 3 de sturingsmogelijkheden en verschillende instrumenten (zowel privaat- als publiekrechtelijk) en de juridische en financiële mogelijkheden die de gemeente kan inzetten voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende varianten van de financiële instrumenten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de indexering van de koopprijsgrenzen van koopwoningen en huurprijzen van midden dure huurwoningen aan bod. Tot slot gaat hoofdstuk 6 over de uitvoering in de praktijk, monitoring en de communicatie.

1.3 Wat willen we bereiken?

In het belang van de realisatie en het aanbod van (meer) sociale en midden dure woningen (huur- en koopwoningen) willen we (meer) regie en sturing in de projecten voor nieuwbouwwoningen. We willen bereiken dat nieuwbouwwoningen in het sociaal en middensegment (huur- en koop) langer beschikbaar en betaalbaar blijven voor de minimum- en midden inkomensgroepen. In deze nota zijn binnen de kaders van het huidige beleid de privaat- en publiekrechtelijke instrumenten opgenomen, om te kunnen sturen in zowel de bouw als bij de toewijzing van deze nieuwbouwwoningen.

1.4 Wat gaan we doen?

We gaan op basis van passende (nieuwe) beleidskaders en met privaat- en publiekrechtelijke instrumenten 'regisseren en sturen' op de bouw van betaalbare en bereikbare huurwoningen in het sociaal- en middensegment. Bij elk project voor nieuwbouwwoningen beoordelen we op basis van de woonvisie 2018-2022 het gewenste woningbouwprogramma en verschillende typen en prijscategorieën (huur en koop). We zoeken daarbij nadrukkelijk de samenwerking met betrokken partijen, zodat we maatwerk kunnen leveren.

2 Kaders van beleid: het huidig gemeentelijk woonbeleid

2.1 Beleid woonvisie 2018-2022

De woonvisie 2018-2022 is de kapstok voor de inzet van het instrumentarium. Door goed vast te leggen welke kaders gelden voor woningbouw in de gemeente, geven we richting aan een samenhangende inzet van instrumenten. In de woonvisie is de ambitie vastgelegd om jaarlijks 140 woningen te bouwen en toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. De focus voor de nieuwbouw ligt op sociale en midden dure woningen. Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er meer sociaal- en middensegment woningen (huur en koop) moeten worden gebouwd. Bij nieuwbouwprojecten is nu de volgende vaste verdeling van toepassing:

Nieuwbouwprojecten vanaf 4-9 woningen

Minimaal 70% middelduur	huur tot € 900,-[1] en koopwoningen tot € 280.000,-
Maximaal 30% duur	: huur vanaf € 900,- en koopwoningen vanaf € 280.000,-

Nieuwbouwprojecten vanaf 10-49 woningen

Minimaal 25% sociaal	: huur tot € 737,14,-[2]
Minimaal 45% middelduur	huur tot € 900,- en koopwoningen tot € 280.000,-
Maximaal 30% duur	: huur vanaf € 900,- en koopwoningen vanaf € 280.000,-

Nieuwbouwprojecten van meer dan 50 woningen

Minimaal 35% sociaal	: huur tot € 737,14 (max. 75% aandeel) koop tot € 200.000,- (max. 25% aandeel)
Minimaal 35% middelduur	huur tot € 900,- (min. 30% aandeel), koop-A € 200.000,- tot € 240.000,- (min. 35% aandeel) en koop-B € 240.000,- tot € 280.000,- (min. 35% aandeel)
Maximaal 30% duur	: huur vanaf € 900,- en koop vanaf € 280.000,-

Sociaal koop	Tot € 200.000	Sociale huur	Tot 737,41
Middelduur koop A	€ 200.000 - € 240.000	Midden dure huur	737,41 - 900,-
Middelduur koop B	€ 240.000 - € 280.000	Duur huur	Vanaf 900,-
Duur koop	Vanaf € 280.000,-		

Overzicht huur-en koopprijzen conform Woonvisie

[1] Prijspeil 2018

[2] Huur tot de liberalisatiegrens € 737,14 prijspeil 2020

2.2 Woningzoekenden en passende huisvesting

Bij ieder initiatief voor woningbouw bekijken we in hoeverre de woningbouwprogrammering aansluit bij het woonbeleid dat is vastgelegd in de woonvisie 2018-2022. We houden daarbij rekening met de huidige en toekomstige woonbehoefte en het aanbod. Daarbij onderscheiden we de volgende woningzoekenden:

1) Woningzoekenden sociale huurwoningen: starters, doorstromers, statushouders en bijzondere groepen, zoals woningzoekenden en instromers vanuit de ambulante zorg en beschermd wonen en jongeren vanuit de Jeugdzorg die zelfstandig gaan wonen.
2) (Koop) Starters en herstarters (mensen die na een scheiding dringend op zoek zijn naar huisvesting).
3) Gezinnen die op zoek zijn naar een (andere) huur- koopwoning in de gemeente en wooncarrière willen maken.
4) Senioren, die passend willen gaan wonen in een toekomstgerichte huur- of koopwoning.

2.3 Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning tot een huurgrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening, regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het eigendom van nieuwe sociale huurwoningen komt bij voorkeur terecht bij de woningcorporaties. Op dit moment wordt circa 24% van de totale woningvoorraad in de gemeente door woningcorporaties verhuurd in het sociale segment. Tevens wordt een beperkt aantal sociale huurwoningen verhuurd, door particuliere verhuurders. Het regionale streven is het percentage voor sociale huurwoningen te verhogen naar minimaal 25%. Woningcorporaties werken met de wettelijke regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen: de zogenoemde passendheidsnormen. Aan hen moet een betaalbare woning worden toegewezen op basis van het inkomen en het aantal personen. Hiermee wordt een te hoog beslag op de huurtoeslag voorkomen. Het moet voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen.

2.4 Het gat tussen sociale huurwoningen en midden dure huurwoningen

De huurprijs van een midden dure huurwoning begint bij de liberalisatiegrens en is vaak veel hoger dan € 737,14 per maand. Dit komt omdat de verhuurder van geliberaliseerde woningen (de vrije sector huurwoningen) meer vrijheid heeft bij het bepalen van de huurprijs en er geen wettelijke toewijzingsnormen gelden. Beleggers zijn huiverig voor verplichtingen van de gereguleerde sector en voor huurprijzen die dicht boven de liberalisatiegrens liggen. Zij zullen het liefst hogere huren proberen te realiseren, zeker als de marktsituatie het mogelijk maakt. Omdat de woningwaardering (Woningwet 2015) afhangt van de WOZ- waarde, is een marge nodig om niet onverhoeds terug te vallen in de gereguleerde sector.

Marktpartijen verhuren daarom nieuwe woningen doorgaans vanaf € 900,-. Een dergelijke huurprijs voor een midden dure huurwoning is volgens de Nibud normen voor een woningzoekende met een lager middeninkomen al te hoog. Het gevolg hiervan is, dat er weinig woningenaanbod is tussen de € 737,14 en € 900,- voor een woningzoekende met een laag middeninkomen. En dat is juist het prijssegment waar de meeste vraag naar is en dat de meeste doorstroming genereert.

2.5 Rol woningcorporaties, particuliere verhuurders, beleggers en zorginstellingen

Sociale huurwoningen bouwen en verhuren

Woningcorporaties zijn de aangewezen partijen om sociale huurwoningen te bouwen en te verhuren mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Hierover kunnen we wettelijk concrete (prestatie)afspraken maken. Bij andere partijen, hebben we een minder sturende rol, maar gaat het meer om regisseren en afstemmen. Denk aan samenwerking met zorginstellingen, particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars. Ook deze partijen kunnen investeren in de bouw van nieuwe huurwoningen (sociaal en midden dure huur). Met deze partijen kunnen afspraken worden gemaakt over de huurprijzen en het verhuren van de woningen aan de doelgroepen van beleid. Voor zowel woningcorporaties als andere partijen gelden dezelfde eisen met betrekking tot het huurprijsniveau, de grootte van de woningen, de exploitatieduur, etc. Deze eisen worden, wanneer de gemeente grond uitgeeft, verwerkt in de Uitgifteovereenkomst of verankerd via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium (waaronder de doelgroepenverordening, anterieure overeenkomst* en in het bestemmingsplan).

* *Anterieure overeenkomst- Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een perceel. Het perceel is in eigendom van j de private partij, die het perceel voor eigen rekening en risico wil ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die wordt gesloten voordat de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die de gemeente maakt. Bijvoorbeeld voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, en voor het mogelijk maken van de grondexploitatie, zoals de aanpassing van het bestemmingsplan en alle daarvoor benodigde onderzoeken.*

2.6 Nieuwe kaders van beleid: sociale en midden dure huurwoningen

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen voor langere tijd betaalbaar en bereikbaar blijven voor de doelgroep van beleid, zijn hieronder als kader van het (nieuwe) gemeentelijk woonbeleid, aanvullende randvoorwaarden op de woonvisie 2018-2022 opgenomen. Onderstaande kaders zorgen dat de voorwaarden om sociale en midden dure huurwoningen te realiseren voor alle partijen gelijk zijn.

Het kader van beleid met randvoorwaarden voor sociale huurwoningen in de gemeente is als volgt:

1) Woonruimteverdeling verloopt via de Huisvestingsverordening. Dat geldt ook voor nieuwe sociale huurwoningen die worden aangeboden door particulieren.

De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen en kan er niet voor zorgen dat de woningen terecht komen bij de woningzoekenden. Voor de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen gelden de regels vanuit de huisvestingsverordening 2019 regio Utrecht, gemeente Utrechtse Heuvelrug. De woningzoekende die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning in onze gemeente, moet ingeschreven staan als woningzoekende op Woningnet.

2) Minimaal 70% van de op te leveren sociale huurwoningen heeft een huurprijs tot € 663,40.

De federatie corporaties (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en woningbouwvereniging Maarn) hanteren de 70% norm voor het behoud van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens bij het opnieuw verhuren om zo te voldoen aan het wettelijk kader voor passend toewijzen. Dit is ook regionaal zo afgesproken, waardoor de woningen bereikbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroep van beleid en om hun slaagkansen op een woning gelijk te houden. Bij 70% van de woningen is de maximale 'kale' aanvangshuur niet hoger dan de aftoppingsgrens. Afhankelijk van de samenstelling van het huishouden: niet hoger dan de 1e aftoppingsgrens € 619,01 bij eenpersoonshuishouden) en 2e aftoppingsgrens € 663,40 (meerpersoonshuishouden). Voor de overige 30% is de maximale huur de liberalisatiegrens (€ 737,14). Het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen van het huishouden, kinderen niet mee gerekend) om te kunnen reageren en in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is € 39.055,- per jaar (per januari 2020).

70%	1e aftoppingsgrens	Eenpersoonshuishouden	€ 619,01
	2e aftoppingsgrens	Meerpersoonshuishouden	€ 663,40
30%	Liberalisatiegrens	Overige	€ 737,14

De federatie corporaties bouwden tot nu toe nieuw alleen betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens, vastgelegd in de prestatieafspraken 2018-2021. Wij vinden dat vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen, de corporaties ook huurwoningen moeten bouwen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens. We willen hierover voor de prestatieafspraken voor 2021 een afspraak maken met de federatiecorporaties. De sociale huurwoningen worden 'passend toegewezen' in overstemming met de regels uit de Woningwet 2015.

Via de rijksregels van 'passend toewijzen' krijgen huishoudens een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Daarmee wordt een te hoog beslag op de huurtoeslag voorkomen. Het moet ook voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen.

3) De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling op grond van de Woningwet 2015 (woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is, worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.

Woningcorporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partijen om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Bij de verkoop van sociale huurwoningen door ontwikkelaars aan corporaties streeft de gemeente ernaar dat ontwikkelaars een reële 'turn key price' (sleutel klaar en complete woning met een koop-overname prijs van € 200.000,-) hanteren die recht doet aan de lage

huurprijzen die voor sociale huurwoningen worden gehanteerd. Er wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelaars, beleggers en zorginstellingen om sociale huurwoningen te bouwen en te verhuren. Voor deze partijen gelden dezelfde eisen.

4) Er geldt een verbod op uitponden* ofwel winstmaximalisatie en op liberaliseren gedurende 25 jaar (na 1e ingebruikname van de woning).

   In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur- en koopwoningen en van midden dure huurwoningen opgenomen Hierin staat ook hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De instandhoudingtermijn is minimaal tien jaar. Gelet op de huidige woningmarktsituatie en de toenemende vraag naar sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroepen, stellen wij voor de minimale exploitatieperiode van sociale huurwoningen in onze gemeente 25 jaar vast. We willen daarmee bereiken, dat de woningen voor langere tijd beschikbaar en bereikbaar blijven als sociale huurwoning met name voor de lage inkomensgroepen, die vanwege hun inkomenssituatie en wettelijke regels voor de woonruimteverdeling voor huisvesting zijn aangewezen op goedkope sociale huurwoningen. Hiermee sluiten we aan op de woonvisie 2018-2022, waarin de exploitatietermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen is vastgelegd.

   ** Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt.*

2.6 Midden dure huurwoningen

Midden dure huurwoningen vormen de ontbrekende schakel in de huidige woningmarkt. Concrete projecten komen tot nu toe onvoldoende en te lang van de grond, terwijl er veel vraag is.

Definitie midden dure huurwoning:
Een midden dure huurwoning betreft een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14. De maximale aanvangshuur van een midden dure huurwoning is vastgelegd in de doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen 2020, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het kader van beleid met randvoorwaarden voor midden dure huurwoningen in de gemeente is als volgt:

1) De midden dure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x DAEB-norm, zijnde € 58.750,- bruto per jaar (peildatum 1 januari 2020).

   Wat de inkomenseis is voor een huurder voor een midden dure huurwoning staat nergens vast. De grenzen voor het inkomen voor de midden dure huurwoningen variëren per gemeente. De inkomenseis is voor verhuurders en corporaties belangrijk om zeker te weten dat een huurder de huur kan betalen en niet in financiële problemen komt. Marktpartijen stellen vaak de eis dat de huurder minimaal 4x de bruto huurprijs aan inkomen heeft om voor een

midden dure huurwoning in aanmerking te komen. Volgens de Nibud norm is dat minimaal 3x keer de netto huurprijs aan inkomen.

Veel gehoord in andere gemeenten met een doelgroepenverordening is: maximaal de DAEB-norm x 1,5 = € 58.750,- bruto per jaar (prijspeil 2020). Dit is in de doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen vastgelegd.
Gelet op de geografische ligging van onze gemeente ten opzichte van Utrecht en andere grote steden in de regio met aanbod van midden dure huurwoningen in een stedelijke woonomgeving, is een inkomen tot 1,5 x DAEB-norm de grens voor het huren van een midden dure huurwoning.

2) De nieuw op te leveren midden dure huurwoningen worden bij voorrang (tot maximaal 50% van het aantal woningen per project) verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten in onze gemeente. Huishoudens met een middeninkomen die al woonachtig zijn in onze gemeente en geen sociale huurwoning achterlaten krijgen ook voorrang.

Door de bouw en het aanbod van midden dure huurwoningen wordt de doorstroming van mensen met een middeninkomen uit de sociale sector naar geschikte midden dure huurwoningen beter gefaciliteerd. De nieuw op te leveren midden dure huurwoningen worden daarom bij voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente. Deze voorrang wordt gemaximeerd tot de helft van het aantal woningen per project om middeninkomens die niet in een sociale huurwoning wonen en in onze gemeente wonen, ook een kans te geven. Hierover worden (vrijblijvend) afspraken gemaakt met de ontwikkelaar of belegger.

3) De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) plus 2% voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de aanvangshuur en de indexering gedurende de exploitatieperiode.

De jaarlijkse indexering van de huurprijzen van de midden dure huurwoningen vindt plaats in overeenstemming met het aanbod uit het Utrechtse biedboek midden huur van beleggers en corporaties aan Utrechtse gemeenten. Hierdoor blijven de huren voor langere termijn betaalbaar voor de doelgroep van beleid (zie tevens hoofdstuk 5 indexering huurprijzen midden huurwoningen).

4) Er geldt een verbod op uitponden gedurende 15 jaar na 1e ingebruikname van de woning.

Een periode van 15 jaar is de minimale exploitatieperiode. Hierdoor worden de woningen ten minste 15 jaar verhuurd als midden dure huurwoningen en daarmee voor langere periode behouden voor de beoogde groep middeninkomens. De periode van 15 jaar komt overeen met het Utrechtse biedboek midden huur van beleggers en corporaties aan Utrechtse gemeenten De exploitatieduur is 15 jaar vanuit de overweging om woningen voor een bepaalde periode betaalbaar te houden, maar met begrip voor de businesscase van de ontwikkelaar/belegger.

5) De huurprijzen van de midden dure huurwoningen worden bij mutatie en/of jaarlijkse huurververhoging conform de afspraken niet actief gecontroleerd door de gemeente.

De afspraak over de huurprijzen wordt vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst). De meldingsplicht van een ongeoorloofde huurverhoging wordt bij de gebruikers/huurder neergelegd (via piepsysteem). De gemeente kan dan zo nodig handhavend optreden.

Overzicht sociale- en midden dure huurwoningen

Huursegment	Sociaal	Midden
Huurprijs	Tot € 737,14	€ 737,14 - € 900,-*
Woonruimteverdeling	Huisvestingsverordening en passend toewijzen	Voorrang achterlaten sociale huurwoning of woonachtig in de gemeente
Inkomensgrens	Maximaal € 39.055,-	Maximaal € 58.750,-
Instandhoudingstermijn	25 jaar	15 jaar

* woonvisie 2018-2022- In de woonvisie 2018-2022 is dit bedrag vastgesteld € 900,- (prijspeil 2018).

2.7 Sociale en middel dure koopwoningen

Sociale koopwoningen

Sociale koopwoningen zijn vanwege de relatief lage Vrij Op Naam (VON) koopprijs -maximaal € 200.000,- een mogelijkheid voor (koop) starters om een woning te kunnen kopen. Bij voorkeur in het dorp waar zij al wonen of werken. Het aanbod van sociale koopwoningen draagt ook bij aan de doorstroming van huur naar koop. Het is daarom belangrijk dat in onze gemeente sociale koopwoningen worden gebouwd en aangeboden aan de doelgroepen van beleid. In doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen Gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn hiervoor regels opgenomen.

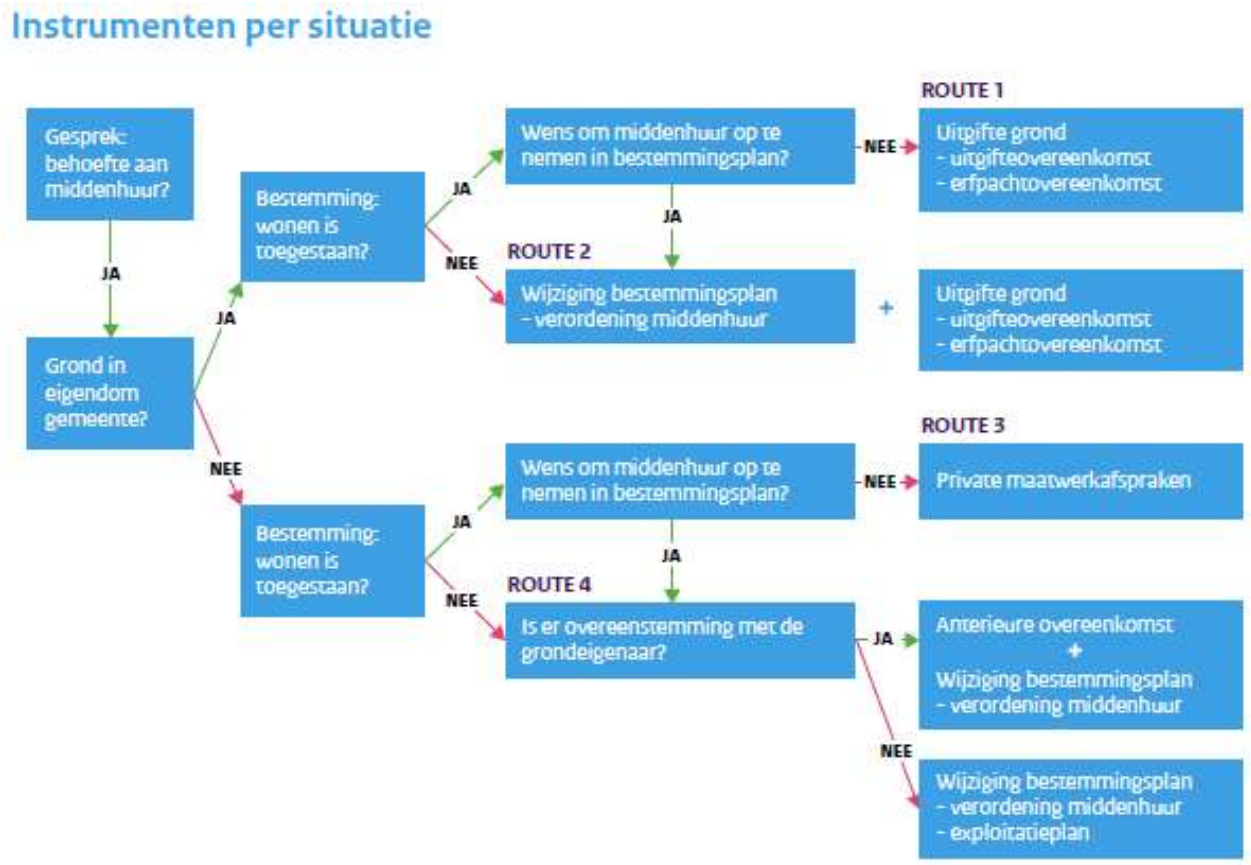
Middel dure koopwoningen

Ook het aanbod van middel dure koopwoningen biedt voor de middeninkomens een kans om als starter vanuit een huurwoning door te stromen en daardoor woonruimte vrijkomt voor woningzoekenden. Door middel dure koopwoningen te laten bouwen en aan te bieden in twee verschillende prijsklassen, zoals in de woonvisie 2018-2022 is vastgelegd, kunnen mensen met een middeninkomen een koopwoning kopen die past bij hun inkomen en financieringscapaciteit. De bouw en het aanbod woningen in dit segment bevordert de doorstroming op de woningmarkt, zowel in de huur als in de koop. Het is daarom belangrijk dat er middel dure koopwoningen voor een betaalbare koopprijs worden gebouwd in onze gemeente.

3 Ruimtelijke en juridische instrumenten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en juridische instrumenten voor regie en sturing in de nieuwbouw en het toewijzen van sociale en midden dure huurwoningen toegelicht.

De mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden, zijn belangrijk voor de uitgangspositie van de gemeente. Voor het overzicht van de samenhang van een aantal instrumenten heeft de VNG voor realisatie van midden dure huurwoningen een schema opgesteld dat is weergegeven in onderstaand figuur.



Instrumenten voor midden huur: Bron: VNG 2017

3.1 Categorieën woonruimte opnemen in het bestemmingsplan

Het Bro is per 1 juli 2017 gewijzigd. Sindsdien heeft de gemeente op basis van die wijziging, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan "geliberaliseerde woningen voor midden dure huur" aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor midden dure huur worden vastgelegd. De begrenzing van "midden dure huur" verschilt per gemeente of regio.

In het exploitatieplan, of de anterieure overeenkomst, kunnen vervolgens ook de situering en de gewenste aantallen van de woningen worden vastgelegd. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de (grond) uitgifteovereenkomst of ontwikkelingsovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. De voorwaarden kunnen dan betrekking hebben op de categorie geliberaliseerde huurwoningen. Het bestemmingsplan biedt de gemeente dus mogelijkheden om te sturen op bepaalde categorieën woningen.

3.2 De doelgroepenverordening

In het Bro is gedefinieerd wat nodig is om de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen (en eventuele exploitatieplannen) 'af te dwingen' en de woningen aan de juiste doelgroep te kunnen toewijzen. Met een doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geregeld en geborgd dat de woningen (sociale huur en koop en midden dure huur) voor de beoogde doelgroepen beschikbaar en bereikbaar blijven.
Bij nieuwe bestemmingsplannen waarbij in de projectontwikkeling sociale en midden dure huurwoningen worden opgenomen, zal dit worden uitgewerkt. Bij de opname van de bestemming sociale en/of midden dure huurwoningen in bestemmingsplannen is in ieder geval een doelgroepenverordening noodzakelijk.

De doelgroepenverordening wordt ingezet om in overleg met ontwikkelaars en beleggers in een project voor nieuwbouwwoningen rendabel sociale huur en koop en midden dure huurwoningen te kunnen bouwen en verhuren. In een apart raadsvoorstel wordt de vaststelling van de doelgroepenverordening voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de gemeenteraad voorgelegd.

Omgevingswet en doelgroepenverordening

Zodra de Omgevingswet wordt ingevoerd zal het stelsel ook wijzigen inclusief het daarbij behorende instrumentarium. Vooralsnog is de invoering van de Omgevingswet uitgesteld naar 2021.

3.3 Anterieure overeenkomst/ uitgifteovereenkomst

In een anterieure overeenkomst of een uitgifteovereenkomst worden per project alle afspraken vastgelegd. Als het niet lukt om met een grondeigenaar/initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, dan moeten de kaders worden vastgelegd in een exploitatieplan*. Door middel van het gelijktijdig met het bestemmingsplan vaststellen van een exploitatieplan kan in het gemeentelijk kostenverhaal worden geborgd dat een initiatiefnemer zich houdt aan de kaders zoals deze in het bestemmingsplan zijn vastgelegd (voor sociale huur of - koop en midden dure huurwoningen). In onze gemeente werken we met een Anterieure overeenkomst.

** Het exploitatieplan verdwijnt onder de Omgevingswet. Kostenverhaal vindt plaats via beschikking onder de Omgevingswet.*

3.4 Grondbeleid en gronduitgifte door de gemeente

Onze gemeente kent geen actief grondbeleid voor woningbouw. Daarnaast heeft de gemeente weinig bouwgrond voor woningbouw in eigendom. Wel beschikt de gemeente over vastgoed, de zogenoemde grexlocaties, en over bouwlocaties die van functie/bestemming veranderen. Voor deze locaties zijn de ontwikkelkaders in december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en bij besluit van 23 januari 2020 geactualiseerd. Als gevolg daarvan kunnen er extra woningen worden gebouwd op de Grexlocaties. In bijlage 1 is hiervan een overzicht opgenomen.
De gemeente kan bij verkoop van bouwlocaties privaatrechtelijke afspraken maken, zodat deze kunnen worden ingezet voor de realisatie van de gewenste woningcategorieën. Uiteraard is dat van invloed op de verkoopwaarde en dus op het (grond)exploitatieresultaat en moet rekening worden gehouden met regels over aanbesteding en ruimtelijke- en juridische randvoorwaarden. De vast te stellen kaders voor bovengenoemde grexlocaties zijn daarbij de richtlijn. De gemaakte afspraken dienen zoveel mogelijk te worden verankerd in bijbehorende bestemmingsplannen voor de bouwlocaties.

3.5 Woningtoewijzing en doelgroepen

Volgens artikel 4 van de Huisvestingswet kunnen uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit kan in een (regionale) huisvestingsverordening die wettelijk om de vier jaar moet worden geactualiseerd. Er kunnen geen regels betreffende woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of sociale koopwoningen (met uitzondering van de Waddeneilanden). Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de (voorgaande) Huisvestingswet.

Het is dus wettelijk niet toegestaan dat buiten de huisvestingverordening (met uitzondering van de gemeentelijke woonbeleid regels die lokaal invulling geven op de verordening) andere of aanvullende juridisch afdwingbare afspraken worden gemaakt over de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen in de gemeente.

Gemeenten kunnen daarom uitsluitend sturen op de verdeling en toewijzing van de zogenoemde schaarste van woningen, wat betreft de huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar bevatten geen elementen op het gebied van woonruimteverdeling. Deze moeten gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van de wet doorkruisen.

Huisvestingverordening en midden dure huurwoningen
In juni 2019 is door de gemeenteraad de Huisvestingsverordening 2019 regio Utrecht, gemeente Utrechtse Heuvelrug, vastgesteld. In deze verordening is via een 'kan' bepaling de toewijzing van midden dure huurwoningen mogelijk. Iedere regiogemeente kan daarvoor haar beleidsregels bepalen en vaststellen. Het streven is zoveel mogelijk met gelijke regels en voorwaarden hieraan uitvoering te geven. Onze gemeente heeft bij de vaststelling in juni 2019 ervoor gekozen om voorlopig geen regels op te nemen voor de toewijzing van midden dure huurwoningen. Wij zetten eerst in op de bouw en het aanbod van midden dure huurwoningen in onze gemeente en wachten de ontwikkelingen en ervaringen van andere regiogemeenten af.

Huisvesting en woningtoewijzing bijzondere groepen
Onder bijzondere doelgroepen wordt verstaan, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of het beschermd wonen, statushouders en jongeren via de Jeugdwet.
Voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen uit de Centrumgemeente Utrecht, zijn in de regionale convenant maatschappelijke opvang en het beschermd wonen 2015 regionale afspraken gemaakt. Voor de huisvesting van statushouders geldt een taakstelling voor iedere gemeente voor het aantal te huisvesten statushouders, die 2x per jaar door het Rijk per gemeente wordt vastgesteld. Jongeren die uitstromen uit de Jeugdzorg, worden rechtstreeks bemiddeld voor onder begeleiding en/of zelfstandig wonen in de gemeente.
Over het beschikbaar stellen van de huurwoningen voor bijzondere groepen worden met de federatie corporaties voor 2021 prestatieafspraken gemaakt. Maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de gemeente worden jaarlijks toegewezen aan bovengenoemde bijzondere groepen en groepen die op basis van sociaal- of maatschappelijke indicatie worden gehuisvest. Hierover is een prestatieafspraak gemaakt met de corporaties.

Beleidsregels voor gemeentelijk woonbeleid: huisvesting bijzondere groepen
Voor de huisvesting van bovengenoemde bijzondere groepen die in onze gemeente willen wonen, heeft de gemeente beleidsregels opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid (artikel 2.6.3.e van de beleidsregels gemeentelijk woonbeleid 2019). Woningzoekenden in onze gemeente met een maatschappelijke indicatie kunnen rechtstreeks worden bemiddeld voor een sociale huurwoning krijgen in onze gemeente. Daarnaast is opgenomen, dat vrijwillige brandweerlieden die wonen in de gemeente, onder voorwaarden met voorrang in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning in de gemeente.

Actualisatie regionale convenant maatschappelijke opvang en het beschermd wonen 2015
Voor de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen worden via Beter Wonen een aantal woningen beschikbaar gesteld, die door de lokale woningcorporaties moeten worden aangeboden. Dit is vastgelegd in bovengenoemde convenant.

In de praktijk blijkt, dat er in een aantal gemeenten minder mensen uitstromen dan instromen. Dat is de reden waarom alle U16 gemeenten afspraken hebben gemaakt over het vergroten van de uitstroom. Op dit moment wordt in regionaal verband gewerkt aan de actualisatie van het convenant. In een kleiner verband (Zuidoost Utrecht) worden nu afspraken gemaakt over een uniforme aanpak en mogelijke samenwerking bij de huisvesting van bovengenoemde doelgroepen.

Huurwoningen senioren
Voor senioren die willen verhuizen naar een (kleinere) passende sociale huurwoning in de gemeente, is in de huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug een regel opgenomen om eerder te kunnen doorstromen: 'Van Groot naar beter'. Een woningzoekende die (minimaal) een 4-kamerwoning achterlaat kan (met toepassing van de wettelijke regels voor toewijzing van sociale huurwoningen) met voorrang voor een (maximaal) 3-kamerwoning in aanmerking komen. Of van een 4-kamerwoning naar een aangepaste woning verhuizen.

Bij sloop- en nieuwbouwprojecten voor sociale huurwoningen ondersteunt de gemeente initiatieven en projecten waar specifiek huurwoningen voor senioren worden gebouwd. Bijvoorbeeld bij het project voor de sloop en renovatie van de sociale huurwoningen aan de Catharijnestraat in Driebergen, waar sociale huurwoningen voor senioren en ook starterswoningen worden gebouwd.

3.6 Lokaal maatwerk

De Huisvestingswet en -verordening bieden de mogelijkheid om lokaal maatwerk te kunnen toepassen voor woningen in de gemeente. In de huisvestingsverordening van de gemeente (artikel 2.4.5), is vastgelegd dat het college van B&W een gebied kan aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is. Deze regels zijn uitgewerkt in de beleidsregels van de huisvestingsverordening. Hierin is vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten bindingsregels kunnen worden toegepast, waarbij maximaal 25% van de nieuwe woningen bij eerste verhuur kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Tot nu toe hebben we uitsluitend bij nieuwbouwplannen lokaal maatwerk toegepast. Vanwege het beperkte aanbod van sociale huurwoningen, het beperkt aantal mutaties en de grote lokale vraag naar passende huisvesting van onze inwoners, wordt voorgesteld om de beleidsregels aan te passen. Waarbij de bindingsregels ook worden ingezet voor bestaande bouw binnen onze gemeente. Dit is gunstig voor de lokale doorstroming van woningzoekenden. De inwoners van onze gemeente krijgen dan een grotere kans op een sociale huurwoning in de gemeente. Uitgangspunt is dat de woningcorporaties op jaarbasis voor maximaal 25% van de toewijzingen gebruik maken van de bindingsregel. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de huisvesting van bijzondere groepen, hiervoor is een andere regeling getroffen, zoals hierboven is omschreven.

We gaan maximaal gebruik maken van de mogelijkheid om 25% van de sociale huurwoningen (zowel bestaand als nieuwbouw) toe te wijzen aan woningzoekenden uit onze gemeente.

3.7 Verkoop met voorrang van sociale en middel dure koopwoningen

Volgens Europese grondrechten (Europees Verdrag voor de rechten van de mens) en de Huisvestingswet 2014 is het wettelijk niet toegestaan om woningen met voorrang te verkopen aan bepaalde doelgroepen. Het is een grondrecht dat eenieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Deze grondrechten mogen zo min mogelijk beperkt worden. Daarom mogen er geen aanvullende eisen gesteld worden bij de verkoop van woningen. De ontwikkelaar is in principe vrij om de woningen te verkopen aan iedereen die wettig in Nederland verblijft.

Het is eveneens juridisch niet toegestaan (Huisvestingswet artikel 4) een ontwikkelaar juridisch te verplichten om (sociale) koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden en/of belangstellenden. Wel kan de gemeente met de ontwikkelaar (vrijblijvend) afspraken maken om de (sociale) koopwoningen in eerste instantie (bijvoorbeeld gedurende drie maanden) uitsluitend aan te bieden aan lokale woningzoekenden die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten. Hiervoor kunnen in overleg met de gemeente selectiecriteria worden toegepast. Ook in andere gemeenten wordt hiervan gebruik gemaakt. Deze vorm van informele sturing is interessant voor onze gemeente.

Seniorenhuisvesting
Bij alle initiatieven voor woningbouw of woningbouwprojecten in de gemeente, kijken we naar de mogelijkheden voor de bouw van levensloopbestendige woningen voor senioren. Bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen met passende voorzieningen. De ligging van de woningbouwlocatie ten opzichte van de bereikbaarheid van verschillende voorzieningen, spelen daarbij een belangrijke rol. Het is juridisch niet mogelijk om seniorenwoningen 'te labelen' voor lokale woningzoekenden. Wel kunnen we als gemeente afspraken maken met ontwikkelaars en beleggers, de levensloopbestendige (senioren) woningen eerst aan te bieden aan woningzoekenden uit de gemeente. Dit draagt bij aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad en zorgt er ook voor dat senioren passend kunnen blijven wonen in hun eigen woningomgeving.

Starterswoningen
Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor starters. Om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden tegen een relatief lage prijs een woning te kunnen kopen. Er is geen eenduidige definitie voor sociale koopwoning. Iedere gemeente geeft haar eigen invulling aan het begrip sociale koopwoning Wel zijn er een aantal wettelijke voorschriften voor een sociale koopwoning.
- Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag van € 200.000,-zoals vastgelegd in het Bro.
- De mogelijkheid om een instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoning in een doelgroepenverordening op te nemen, waarin een vooraf vastgesteld tijdvak wordt vastgelegd en na ingebruikname is verzekerd.

Het is juridisch niet mogelijk sociale koopwoningen 'te labelen' voor lokale woningzoekenden. Wel is het mogelijk om over de verkoop en de selectie van de kandidaat- kopers van de woningen afspraken te maken met de bouwers en ontwikkelaars. Er zijn hiervan verschillende voorbeelden

van andere gemeenten. Bij de verkoop van de sociale koopwoningen vanuit het project Rijsenburgse hof in Driebergen- Rijsenburg, zijn ook in onze gemeente hiermee goede ervaringen opgedaan

Met ontwikkelaars en beleggers voor de verkoop van sociale en middel dure koopwoningen worden afspraken gemaakt over het aanbod en de verkoop van deze koopwoningen aan lokale woningzoekenden.

4 Financiële instrumenten

In dit hoofdstuk zijn de verschillende financiële instrumenten op een rij gezet, die kunnen worden toegepast bij de bouw en verkoop van sociale en middel dure koop en huurwoningen. Zoals het voorkomen van winstspeculatie met goedkope woningen en het betalen van een afkoopsom voor het niet bouwen van woningen. En daarnaast komen de financiële impulsen en de indexering van de koopprijsgrenzen en huurprijzen van de sociale en midden dure huur- en koopwoningen aan bod.

4.1 Anti- speculatiebeding en zelfbewoning: sociale koopwoningen

Een anti-speculatiebeding is een beding dat wordt opgenomen in het koopcontract van nieuwbouwkoopwoningen, die voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd. Het betreft een kettingbeding: bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. Een belangrijke reden om een anti-speculatiebeding in te stellen, is het voorkomen van winstspeculatie op sociale koopwoningen met een prijs tot € 200.000,- (prijspeil 2020) bij oplevering en verkoop (woonvisie 2018-2022). Het beding maakt het daarnaast mogelijk om een prijsdrukkend effect bij verkoop van de woning te bewerkstelligen. Zo blijft de koopwoning gedurende een bepaalde periode (maximaal 10 jaar conform Bro) beter bereikbaar voor de doelgroep waarvoor de woning op de markt is gezet. Dit wordt bewerkstelligd door in het koopcontract als voorwaarde op te nemen dat de woning gedurende een bepaalde termijn niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden. Indien er toestemming voor verkoop wordt gegeven, wordt aan de hand van een rekensom de maximale verkoopprijs vastgesteld. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning tegen een hogere prijs is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd.

Winst
Verkoopt de eigenaar de woning met winst, dan is deze verplicht de verrekening aan de gemeente af te dragen. Voor het bepalen van de winst geldt de volgende definitie: verkoopprijs min aankoopprijs = winst. Het verrekening bedrag komt ten goede aan de gemeente. Bij een termijn van 10 jaar bedraagt de afdracht van de winst in het eerste jaar 100% en elk jaar daarop 10% minder. Het verrekend bedrag wordt door de gemeente gestort in de reserve Woonvisie en ingezet voor het stimuleren van het bouwen van (meer) betaalbare woningen.

Zelfbewoningsplicht
Het anti-speculatiebeding gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht, die ook wordt opgenomen in het koopcontract. Deze verplichting wordt opgenomen met een boetebeding van € 500 per dag

waarop niet aan deze verplichting wordt voldaan. De verplichting tot zelfbewoning geldt voor de termijn van het anti-speculatiebeding en is eveneens een kettingbeding.

Hardheidsclausule
In sommige situaties is de wens om de woning te verkopen niet gelegen in een volgende stap in de wooncarrière, maar moet de woning verkocht worden door persoonlijke omstandigheden waarop de verkoper geen invloed heeft. Om deze situaties niet onder de werking van het beding te laten vallen kan de hardheidsclausule worden toegepast. De centrale gedachte achter deze clausule is dat de reden van verkoop gelegen is in een situatie, die buiten de schuld van de eigenaar is ontstaan en die de eigenaar van de woning vooraf niet had kunnen voorzien.

Over het algemeen geldt dit als er sprake is van inkomensvermindering bijvoorbeeld:
- Echtscheiding of verbreken van een notarieel samenlevingscontract;
- Overlijden van de partner;
- Arbeidsongeschiktheid.

Juridische aspecten
Het opleggen van een anti-speculatiebeding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een gemeente is echter ook in de uitvoering van haar privaatrechtelijke bevoegdheden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarvan in dit kader vooral het verbod op willekeur en het gelijkheidsbeginsel van belang is.

Uitvoering
In het geval van een anti-speculatiebeding dienen eigenaren zich bij de gemeente te melden als zij hun woning te koop willen aanbieden. Daarnaast dient de eigenaar stukken aan te leveren voor het berekenen van de verkoopprijs. De gemeente bepaalt of zij de hardheidsclausule toepast en zo niet, hoe hoog de verkoopprijs dient te zijn. De gemeente heeft 8 weken de tijd om dit te doen.
In de koopovereenkomst zal het anti-speculatiebeding worden opgenomen met een einddatum. Daarin staat vermeld dat de overdracht van een woning bij verkoop alleen kan plaatsvinden als de eigenaar van de woning schriftelijk toestemming heeft gekregen van de gemeente, met de daarbij behorende verkoopvoorwaarden.

Kanttekeningen
Het anti-speculatiebeding kan een belemmering zijn om te kunnen doorstromen op de woningmarkt. De betaling van de boete kan woningeigenaren weerhouden om een wooncarrière te maken, bijvoorbeeld vanwege een wijziging van de huishoudsamenstelling of een verbetering van de inkomenspositie.

Vanwege het beperkte aanbod van koopwoningen en de hoge koopprijs bestaat ook het risico op speculatie met de middel dure koopwoningen. In het samenwerkingsverband van de U16 wordt onderzocht of het mogelijk is om een anti-speculatiebeding in te zetten voor de middel dure koopwoningen. Indien dit niet mogelijk is, dan zal de regio in gesprek gaan met de minister om dit toch mogelijk te maken in het kader van de Woondeal.

Bij de verkoop en oplevering van sociale koopwoningen geldt een anti-speculatiebeding om winstspeculatie te voorkomen. Daarnaast geldt een plicht voor zelfbewoning.

4.2 Reserve Woonvisie: afkoop woningen

In aansluiting op het woonbeleid van de woonvisie 2008, met als belangrijkste ambitie de verbetering en versterking van de woonkwaliteit in alle dorpen van de gemeente, is in de Nota Reserve Woonkwaliteit in 2010 uitgewerkt op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente initiatieven voor het verbeteren en versterken van de woonkwaliteit financieel ondersteunt. Op de raadsvergadering van 9 november 2015 is besloten om de 'reserve woonkwaliteit' en de 'reserve sociale woningbouwplusregeling' samen te voegen tot een bestemmingsreserve 'Woonvisie'. De verordening Reserve woonkwaliteit is destijds ongewijzigd gebleven. De gemeente stelt zich daarbij op als aanjager van deze initiatieven en heeft als voorwaarde dat de beschikbare financiële middelen uit de 'reserve Woonvisie' efficiënt en effectief worden ingezet.
Het budget voor extra woningbouw is vooral bedoeld om bij woningbouwprojecten extra woningbouw aan te jagen en te ondersteunen. En binnen het woningbouwproject meer woningbouw te realiseren en hiervoor een financiële bijdrage beschikbaar te stellen vanuit het budget reserve Woonvisie.
De gemeente baseert haar besluit tot het verlenen van een bijdrage uit de woonreserve bij elk woningbouwproject groter dan vier woningen op:

A. Een financieel-economische toets door de gemeentelijk beleidsadviseur planeconomie.
B. Een stedenbouwkundige toets door de gemeentelijk beleidsadviseur stedenbouw.
C. Een volkshuisvestelijke toets door de gemeentelijke beleidsadviseur wonen.

Compensatie sociale woningbouw elders in relatie tot afkoopsom
Wanneer de bouwlocatie zich volgens initiatiefnemer niet leent voor sociale woningbouw, ligt de bewijslast bij de initiatiefnemer die een afkoopsom betaalt per niet gerealiseerde sociale woning, zoals vastgelegd in de verordening Reserve woonkwaliteit. Deze afkoopsom wordt teruggestort zodra binnen 5 jaar elders in de gemeente sociale woningbouw (compensatie-bouw) is gerealiseerd door de betreffende initiatiefnemer. Als de compensatie-bouw niet binnen 5 jaar is gerealiseerd, is de afkoopsom definitief en wordt deze niet meer teruggestort

Compensatie-bouw is in de praktijk binnen 5 jaar lastig te realiseren vanwege de beperkte bouwmogelijkheden in de gemeente en de lange doorlooptijd van planontwikkeling (gemiddeld 7 jaar). Anderzijds bestaat het risico dat het geld al is uitgeven en daardoor een financieringsprobleem ontstaat. Dit zijn belangrijke argumenten om bovengenoemde compensatie-bouw regeling af te schaffen en uitsluitend een afkoopsom te hanteren.

Afkoopsom sociale woningbouw
De betaling van een afkoopsom is het allerlaatste middel in het proces om te komen tot een oplossing voor de gewenste sociale woningbouw. De hoogte van de afkoopsom is maximaal € 50.000,- per niet gebouwde sociale huur- of koopwoning. De compensatiebedragen worden afgedragen aan het budget reserve Woonvisie.

4.3 Aanpassing Verordening reserve Woonkwaliteit

In de woonvisie 2018-2022 is de opdracht opgenomen om onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden om de afkoop van sociale huurwoningen te actualiseren en de regels en afkoopmogelijkheden duidelijk af te bakenen om dit instrument te kunnen inzetten bij verschillende omstandigheden.

Het percentage voor sociale woningbouw was oorspronkelijk onderdeel van het Streekplan van de provincie Utrecht, vooral omdat sociale woningbouw vaak het sluitstuk is bij woningbouwprojecten en daardoor moet worden 'afgedwongen'.
Sinds de vaststelling van de voormalige reserve Woonkwaliteit (februari 2011) is voor twee woningbouwprojecten (Beukenlaan en Sterkenburgerlaan in Doorn) een afkoopsom betaald door een ontwikkelaar of bouwbedrijf voor het niet bouwen van een sociale huurwoning. In de dagelijkse praktijk is dit instrument voornamelijk 'als stok achter de deur 'gebruikt.

In bijna alle woningbouwprojecten binnen de gemeente zijn alle geprogrammeerde sociale sector woningen (minimaal 25%) gebouwd of gecompenseerd in andere woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld het bouwproject Tamarinde en de Bijenkorf in Leersum en De Rijsenburgse hof in Driebergen-Rijsenburg. In een aantal gevallen is er bestuurlijk een andere keuze gemaakt.

In de huidige verordening reserve Woonkwaliteit zijn al specifieke voorwaarden opgenomen om het beleid effectiever te maken en wordt ieder woningbouwproject hierop getoetst. Daarnaast wordt in het kader van meer woningbouw en inbreiding binnen de rode contouren (sociaal en midden duur) beoordeeld in hoeverre extra woningbouw (door middel van stapelen, verdichting en aanpalen van woningbouw) per locatie mogelijk is en past bij de huidige vraag (meer aanbod van kleine woningen) en het bestaande aanbod in het dorp en de beoogde doelgroep van beleid. Bijvoorbeeld het realiseren van betaalbare huisvesting voor bijzondere groepen, zoals herhuisvesting van mensen uit de beschermd wonen instellingen. Naast een geschikte woning is daarvoor ook een geschikte functionele en sociale woonomgeving van belang. Voor de juiste woning op de juiste plaats is maatwerk noodzakelijk.

Een afkoopsom van € 50.000,- voor een niet gebouwde sociale huurwoning is niet bijzonder laag, gelet op de hoge grondprijzen, de bouwkosten, personele lasten en eisen voor duurzaam (bijvoorbeeld gasloos bouwen) en levensloopbestendig bouwen van woningen (zie ook hoofdstuk

5). Het huidige afkoopsom bedrag heeft zijn werking bewezen in de praktijk en daarom is er geen reden om dit bedrag te wijzigen.

Vanwege het samenvoegen van de twee reserves naar een bestemmingsreserve 'Woonvisie' en het intrekken van de compensatie-bouw stellen we voor om de verordening reserve Woonkwaliteit in te trekken en de nieuwe verordening reserve Woonvisie vast te stellen.

De afkoopsom voor een sociale huur- of koopwoning wordt ongewijzigd voortgezet en gehandhaafd op een bedrag van maximaal € 50.000,- per woning. Dit bedrag wordt

gereserveerd voor het stimuleren en aanjagen van extra woningbouw.

De compensatieregeling voor de terugbetaling van de afkoopsom, indien de compensatie-bouw alsnog binnen 5 jaar wordt gerealiseerd in de gemeente, wordt ingetrokken. De verordening reserve Woonkwaliteit wordt ingetrokken en de verordening reserve Woonvisie wordt vastgesteld.

4.4 Financiële ondersteuning van extra woningbouw

Het budget uit de reserve Woonvisie is bedoeld als aanjaag- of stimuleringsbijdrage voor extra woningbouw in een project en niet als subsidie voor het aanvullen van financiële tekorten. Vanwege de huidige en toekomstige vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen in de sociale – en middel dure sector, willen we graag in de komende tijd de bouw van extra betaalbare woningen aanjagen en stimuleren. Maar hieraan zijn ook beperkingen verbonden.

Een financiële bijdrage als subsidie is staatssteun en volgens EU-wetgeving slechts beperkt mogelijk (tot circa € 300.000,- maximaal per ontwikkelaar of bouwer in 3 jaar). Subsidie voor woningbouw is in de huidige woningmarkt ook niet logisch, tenzij hiervoor aantoonbare financiële of strategische redenen zijn.

In de nota reserves en voorzieningen is het beleid omtrent reserves en voorzieningen opgenomen. Hier is niet op voorhand voorzien in de mogelijkheid van gedelegeerde reserves, waarbij het college van B&W binnen de kaders bestedingen mag doen en de gemeenteraad dit achteraf bij de jaarrekening autoriseert. Voorstel van het college is om de reserve Woonvisie te delegeren aan het college. De redenen daarvoor zijn:

De gemeenteraad is (wettelijk) bevoegd om een besluit te nemen over de inzet het financiële budget zoals hierboven omschreven. Het is voor de dagelijkse praktijk gewenst om de bevoegdheid voor de inzet van het budget over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, waardoor eerder en sneller een besluit kan worden genomen over het aanjagen van de bouw van betaalbare woningen met een bijdrage in bovengenoemde kosten.

In de praktijk betekent dit dat het college gedurende het kalenderjaar besluit om te storten en te onttrekken uit de reserve en dat dit door de gemeenteraad bij de jaarrekening wordt bekrachtigd of gesanctioneerd.

Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om het budget van de reserve Woonvisie in te zetten voor het stimuleren extra betaalbare woningbouw.

4.5 Afkoopsom nieuwbouw middensegment

In een motie van 18 juli 2019 hebben de fracties van Open en BVH het college verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een afkoopsom voor huur- en koopwoningen in het middensegment. Kortheidshalve wordt voor de vraagstelling hiervoor verwezen naar deze motie (zie bijlage 2).

Woningen in het midden dure en dure segment (huur en koop) zijn vrijesectorwoningen. Voor een vrijesectorwoning wordt geen subsidie (bijvoorbeeld korting op grondprijs) verstrekt en gelden geen verkoop regulerende bepalingen. Midden en vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens of hoger.
Onze gemeente heeft op dit moment beperkte mogelijkheden voor extra woningbouw binnen de rode contouren. Het is daarom belangrijk dat we bij ieder woningbouwproject de juiste afweging en keuze maken voor de gewenste samenstelling van type en prijsklassen voor het woningbouwplan. Met het motto: juiste woning, op de juiste locatie voor de juiste doelgroep. Tot nu toe zijn er te weinig midden dure huur- en koopwoningen gebouwd in de gemeente en is er te weinig aanbod en veel vraag. We willen daarom niet dat de bouw van woningen in het middensegment (huur en koop) wordt "afgekocht", maar willen juist dat deze woningen worden gebouwd en aangeboden in onze gemeente.
Daarnaast is het juridisch niet toegestaan om de eventuele afkoopsom in te zetten voor het stimuleren en aanjagen van woningbouw in het middensegment, omdat dit als staatsteun wordt beschouwd.

Er wordt geen afkoopsom voor het niet bouwen van huur- of koopwoningen in het middensegment ingesteld.

5 Indexering koopprijsgrens koopwoningen

In de afgelopen jaren zijn zowel de gemiddelde waarde van bestaande koopwoningen als de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gestegen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken te noemen, zoals het beperkte aanbod van koopwoningen ten opzichte van de vraag, de stijgende personele lasten en materiaalkosten, de ontwikkeling van grondprijzen, de kosten van duurzaamheidsmaatregelen, stijgende kwaliteitseisen en mobiliteitsvoorzieningen. Ontwikkelaars en bouwers die in onze gemeente woningen willen bouwen, geven aan dat het voor hen steeds moeilijker wordt om rendabel woningbouwprojecten te realiseren, volgens de woonvisie en de ambities van de gemeente voor duurzaam en toekomstgericht bouwen met voldoende mobiliteitsmogelijkheden (zoals parkeervoorzieningen). Zij vragen de gemeente daarom om verhoging van de kooprijsgrens voor nieuwbouwwoningen in het sociale en middensegment (huur en koop), zoals vastgelegd in de woonvisie 2018-2022.

5.1 Koopprijsgrens koopwoningen regiogemeenten (Zuidoost Utrecht)

Hieronder volgt een overzicht van de koopprijsgrens en ontwikkelingen binnen enkele regiogemeenten in Zuidoost Utrecht van koopwoningen en sociale koop- en huurwoningen, op basis van actuele gegevens en woonvisie.

De Bilt: de gemeenteraad van De Bilt heeft in december 2019 een doelgroepenverordening vastgesteld voor sociale en midden huurwoningen. De gemeente kent geen koopprijsgrenzen voor sociale, of midden dure of dure koopwoningen voor nieuwbouwwoningen. De prijzen worden per project bepaald. Corporaties hanteren geen bovengrens voor overname/koop sociale huurwoningen.

Zeist: de gemeente bereidt een doelgroepenverordening voor. De koopprijsgrens van segment goedkoop is nu € 200.000,-; segment middelduur huur tot € 900,- en middeldure koop vanaf € 200.000,- tot € 300.000,-; segment duur: huur > € 900,- en koop vanaf € 300.000,-. Er wordt nu gewerkt aan een nieuwe woonvisie waarin een voorstel voor de differentiatie van de koopprijzen voor de verschillende segmenten wordt opgenomen. De prijs voor de overname/koop van nieuwbouw sociale huurwoning is circa € 220.000,-.

Wijk bij Duurstede: de gemeente heeft geen doelgroepenverordening en ook niet in voorbereiding. De maximale prijs voor een sociale koopwoning is: € 181.512,- en huur € 737,14; laag middel dure koop: € 220.000, - en hoog middelduur € 260.000,- en overname/koopprijs nieuwbouwhuurwoning € 260.000,-

Bunnik: gaat aan de slag met het opstellen van een doelgroepenverordening. De focus van het woonbeleid ligt op het bouwen van sociale woningbouw (30%) en middelduur (40%) in de vrije sector huur, goedkoop en betaalbaar: 1/3 deel met een huurprijs van € 1.000,- en 2/3 deel met een huurprijs € 1.200,-) en goedkope koopwoningen voor inkomensgroepen tot € 45.000,-.

De huurprijs- en koopprijsgrenzen in Bunnik voor 2020/2021 zijn:

Vrije sector huur > 737,14

Koopprijsgrenzen	Woonvisie – 2017	Advies – 2020/ 2021
Goedkoop	< 170.000	< 200.000
Betaalbaar	170.000 – 200.000	200.000 – 310.000
Midden duur	200.000 – 350.000	310.000 – 450.000
Duur	> 350.000	> 450.000

Utrecht

Midden dure huurwoningen
Voor midden dure huurwoningen wordt onderscheid gemaakt in centrum en niet centrumgebied. De huurprijzen voor nieuwbouwwoningen cf. actieplan Midden huur zijn als volgt
Buitencentrum: tussen de € 737,14 voor 50m2 en € 991,55 voor 80m2
Centrum: tussen de € 737,14 Voor 40m2 en € 991,55 voor 60m2

Koopwoningen
Betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot € 290.000 euro voor woningen met niveau Bouwbesluit en resp. € 307.400 euro voor energiezuinige woningen (woonlastenbenadering) (NHG-grens 2019).
NHG-grens 2020 is resp. € 310.000,- en € 328.600,-
Hierbinnen wordt onderscheid in woningbouw voor starters en doorstromers. Voor starters richt de gemeente Utrecht zich met name op het goedkope koopaanbod, tot € 220.000,-.

Samenvatting koop- en huurgrenzen gemeenten Zuidoost Utrecht

In €'s	Soc. Koop	Midden koop (max)	Midden huur (max)
Bunnik	<170.000	170.000 - 350.000*	1/3: 1000; 2/3: 1200
Utrecht	220.000 tot 270.000	328.600	991,55
Zeist	ca 220.000	300.000	900
Wijk bij Duurstede	181.512	260.000	-
UH huidig	max. 200.000	240.000 - 280.000	900

**Bunnik kent sub categorieën*

5.2 Kostenverhoging nieuwbouwwoningen en bouwkostenindex

Voor de coronacrisis waren er al signalen vanuit de markt, dat er sprake was van een "oververhitte woningmarkt". Daardoor ontstond de roep om verhoging van de koopprijzen van nieuwbouwwoningen, als gevolg van de stijgende kosten en extra investeringen vanwege de (extra) kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen. Het gaat daarbij om de verschillende ambities

van gemeentes voor nieuwbouwwoningen en gewenste maatregelen en investeringen die nodig zijn voor energiebesparing, duurzaamheid, toekomstgericht bouwen en mobiliteit voor de nieuwbouwwoningen die ontwikkelaars en bouwers moeten leveren en aanbieden.

Kostenstijgingen als gevolg van overheidsmaatregelen (zoals gasloos bouwen per 1 juli 2018) en doorgevoerd via het bouwbesluit kunnen een hogere vrij op naam prijs voor koopwoningen rechtvaardigen. Met name de koopprijsgrens voor sociale en middel dure koopwoningen, met een maximale koopprijsgrens. Met daardoor een gemiddelde kostenverhoging vanaf € 30.000,- tot circa € 50.000,- (zonder de extra loon- en materiaalkosten) per nieuwbouwwoning, afhankelijk van de toegepaste maatregelen voor duurzaamheid en energiebesparing.

Daarbij komt dat de huidige koopprijsgrenzen ook al enkele jaren door de gemeenten niet of nauwelijks verhoogd zijn, terwijl de kosten voor de marktpartijen de afgelopen jaren wel hoger zijn geworden. Daarnaast zijn de woningprijzen voor particulier woningbezit door de schaarste en de lage hypotheekrente in verhouding tot de bouwkosten veel harder gestegen. De taxatiewaarde en marktwaarde na oplevering van de nieuwbouwwoningen is meestal hoger dan de betaalde koopprijs. Ontwikkelaars geven aan dat zij steeds meer moeite hebben om woningbouwprojecten financieel haalbaar te maken. Dat is ook voor hen een belangrijke reden om de gemeente te vragen om de koopprijsgrenzen van de koopwoningen in de gemeente te verhogen naar meer marktconforme koopprijzen.

Bro en bovengrens prijs sociale koopwoningen
Er bestaat wettelijk de nodige vrijheid om de bestemming 'Sociale koopwoning' te concretiseren, en dat gebeurt ook. Type woningen, aantallen, prijzen, en eisen verschillen per gemeente. Het wettelijk maximum van € 200.000,- dateert van ruim tien jaar terug en blijkt in sommige regio's te laag; zo ook in onze gemeente.

In artikel 3.1.2 van het Bro staat dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale koopwoningen. Dit is wettelijk sinds 2008 mogelijk, maar nog niet toegepast in onze gemeente. Het artikel maximeert ook de prijs van een sociale koopwoning op € 200.000,-. Dit is ook de maximale prijs die onze gemeente hanteert voor de zogenoemde 'turn key prijs' (sleutel klaar en complete woning) bij overname/koop van nieuwbouwwoningen door woningcorporaties. De wettelijke voorschriften voor de toepassing van een doelgroepenverordening maakt verhoging van de koopprijsgrens voor sociale koopwoningen binnen onze gemeente wettelijk niet mogelijk.

Nieuwe ontwikkelingen
Door een aantal sociaal maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toename van het aantal echtscheidingen, meer alleenstaanden en gezinsverdunning, is er meer vraag naar kleinere woningen. Een oplossing om in deze toenemende vraag naar betaalbare woningen te kunnen voorzien, zonder wettelijke beperking en direct uitvoerbaar, is de bouw van kleinere, smallere of gestapelde huur- en koopwoningen. Met mogelijkheden voor ontwikkelaars en beleggers om bereikbare en betaalbare koop- of huurwoningen rendabel te bouwen en aan te bieden. Deze ontwikkelingen dragen ook bij aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad in de gemeente. Op dit moment wordt een stedenbouwkundig kader voorbereid, waarin de bouw van kleinere woningen in onze gemeente een aandachtspunt zal zijn.

Bouwkostenindex CBS
De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk. Deze prijsindex beoogt een zuivere prijsontwikkeling te laten zien, geschoond van veranderingen in het bouwproduct door kwaliteitstoename en omvang. Hiervoor wordt gewerkt met vaste bedragen voor energiebesparing, duurzaamheid en aan het pakket van hoeveelheden materiaal, mensuren en indirecte kosten (op basis van de modellen uit Bouwkosten Kompas). Dit betekent, dat de kostenstijging als gevolg van stijgende duurzaamheid (Bouwbesluit) en kwaliteitseisen niet verwerkt zijn in deze indexen.
Gerekend vanaf 2018 zou er volgens de bouwkostenindex sprake zijn van 12% stijging van kosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de extra investeringen voor duurzaamheid en energiebesparende maatregelen.

Tabel 2: Berekening van indexering bouwkosten (volgens bouwkostenindex)

	Kolom 1	**Kolom 2**	**Kolom 3**
	Woonvisie 2018-2022	+ 12% kostenstijging	Voorstel
Max. sociale koopwoning	€ 200.000	€ 224.000,-	Geen verhoging mogelijk i.v.m. artikel 3.1.2 Bro
Max. lage middel dure koop	€ 240.000,-	€ 268.000	€ 270.000,-
Max. hoge middel dure koop	€ 280.000	€ 313.600,-	€ 315.000,-
Duur	> € 280.000,-	>€ 316.600,-	>€ 315.000,-

De aan de gemiddelde huizenprijs gekoppelde kostengrens voor **NHG** (**Nationale Hypotheek Garantie**) is per 1.1.2020 vastgesteld op € 310.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600.

<u>Toelichting kolommen</u>

Kolom 1 Dit zijn de koopprijsgrenzen zoals zijn opgenomen in de woonvisie 2018-2022.

Kolom 2: Dit zijn koopprijsgrenzen verhoogd met een percentage kostenstijging berekend vanaf 2018 gebaseerd op gegevens uit de Bouwkostenindex (www.bouwkostenindex.nl)
De indexering is uitsluitend gebaseerd op een procentuele verhoging van de extra personele- grond en materiaalkosten.

Kolom 3: Voorstel voor de nieuwe koopprijsgrenzen in onze gemeente.

Jaarlijkse indexering van kooprijsgrens middel dure koopwoningen

Wij kiezen er voor de berekening van de bouwkostenindex CBS jaarlijks toe te passen voor de indexering van koopprijsgrenzen voor middel dure koopwoningen. Met een duidelijke berekening van de jaarlijkse kostenstijging, berekend op basis van actuele kengetallen en vaste bedragen voor de verschillende kosten die worden gemaakt voor nieuwbouwwoningen. Daar bovenop komen nog de (extra) duurzaamheidskosten, waarmee in bovenstaande berekening geen rekening is gehouden. Daarom zijn de koopprijsgrenzen naar boven afgerond. Deze methodiek geeft ook voor de langere termijn meer zekerheid en inzicht in de kostenverhoging, in plaats van uit te gaan van een gemiddelde kostenstijging met weinig inzicht in de verschillende kosten. Daarnaast blijven de koopprijzen voor de middel dure koopwoningen gemiddeld op gelijke hoogte met de kooprijzen van de NHG en betaalbaar voor de doelgroep van beleid.

De indexering van de koopprijsgrenzen vindt plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In specifieke gevallen kan B&W afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in de AOK, wanneer hiervoor gegronde redenen zijn. En uitsluitend in een situatie wanneer de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de oplevering van de woningen meer dan gemiddeld lang heeft geduurd en de oorzaak hiervan niet verwijtbaar is aan de initiatiefnemer. Bijvoorbeeld vertraging van de bouw door het stikstof beleid.

5.3 Indexering en aanpassing huurprijs midden dure huurwoningen

Nieuwe inzichten in de midden dure huurwoningen
Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2018-2022 door de gemeenteraad in november 2018, zien we nieuwe en belangrijke ontwikkelingen wat betreft de positie en functie van midden dure huurwoningen op de woningmarkt. Door het tekort en de grote vraag naar midden dure huurwoningen, is de huurprijs van deze woningen sneller gestegen dan de betaalmogelijkheden en de koopkracht van de middeninkomens. Daarnaast is de functie van midden dure huurwoningen in de woningmarkt veranderd en verschillend. Er zijn verschillende 'type' woningzoekenden en huurders te onderscheiden. Hieronder enkele voorbeelden.

1. Een midden dure huurwoning als tijdelijke oplossing: huurders die een betaalbare midden dure huurwoning voor een beperkte periode van gemiddeld 2 jaar huren, vanwege echtscheiding, een nieuwe baan of in afwachting van de bouw en oplevering van een koopwoning.

2. Een midden dure huurwoning voor het wooncomfort: huurders die bewust kiezen voor het gemak van een betaalbare midden dure huurwoning in plaats van een koopwoning.

3. Een midden dure huurwoning als betaalbaar alternatief voor een sociale huurwoning: huurders met een midden inkomen die vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar ook geen koopwoning kunnen kopen.

Om de woningzoekenden met een midden inkomen beter te bedienen met betaalbare huurwoningen is het belangrijk dat deze woningen voor langere termijn betaalbaar en bereikbaar blijven voor de doelgroep van beleid.

Woonvisie 2018-2022 en huurprijzen midden huurwoningen
Bij de vaststelling van de woonvisie 2018-2022 zijn de huurprijzen voor midden dure huurwoningen vastgesteld op maximaal € 900,-. De huren zijn daarna niet meer zijn aangepast, terwijl de bouw- en grondkosten sindsdien wel zijn gestegen.

Indexering huurprijs midden dure huurwoningen
In de (voorgestelde) doelgroepenverordening van de gemeente wordt een grens aangegeven voor de huur van de midden dure huurwoningen. Dit is de maximale aanvangshuur. Deze huurprijs kan per jaar worden aangepast. Als een midden dure huurwoning wordt gerealiseerd en opgeleverd, mag de huur worden geïndexeerd volgens het CPI plus 2% per jaar.
Belangrijk uitgangspunt daarbij is, dat de midden dure huurwoningen beschikbaar en betaalbaar blijven voor de middeninkomens en de woning door stijging van de huurprijs niet binnen korte tijd voor hen onbetaalbaar wordt door de jaarlijkse indexering van de huurprijs. Gelijktijdig moet het voor ontwikkelaars en beleggers wel haalbaar zijn om te investeren in midden dure huurwoningen. Dit speelt vooral in de gemeenten waar sprake is van een krappe woningmarkt met weinig betaalbaar aanbod van woningen. Dit is ook in onze gemeente het geval.

Ter voorkoming van excessieve huurverhogingen heeft de Minister van BZK in een kamerbrief van 15 mei 2020 als maatregel aangekondigd een jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector te maximeren op inflatie +2,5%, conform de maximering in de sociale sector. Dit geldt voor alle huurcontracten in de vrije sector voor een periode van drie jaar. Na drie jaar wordt de maximering geëvalueerd en bezien of de maatregel verlengd moet worden. De maximering zorgt ervoor dat ook huurders in de vrije sector weten waar zij aan toe zijn en niet onverwacht te maken krijgen met hoge huurverhogingen. De verwachting is dat bovengenoemde maatregel ontwikkelaars en beleggers voldoende ruimte biedt om te investeren in midden dure huurwoningen en hen niet zal afschrikken. De maximale jaarlijkse stijging van de huur wordt hiermee gelijkgetrokken met huurders van een sociale huurwoning. De minister bereidt een wetsvoorstel voor. Het streven is om per 01-01-2021 de wetswijziging in te voeren. Nog niet duidelijk is of de maatregel definitief per 01-01-2021 zal moeten worden toegepast en hierover een 'breed' politiek besluit is genomen.

Utrechts Biedboek midden dure huurwoningen
In februari 2019 is er een biedboek midden dure huur Utrecht aangeboden, waarin beleggers, ontwikkelaars en woningcorporaties een bod hebben gedaan om midden dure huurwoningen te bouwen in de provincie Utrecht. Het gaat concreet om een afspraakkader voor 7000 midden huurwoningen in de provincie Utrecht. Zie onderstaande link.

https://www.google.nl/search?hl=nl&q=biedboek+middenhuur+utrecht&gws_rd=ssl#spf=1599151751720

Indexering huurprijzen midden dure huurwoningen
Voor de indexering van de huur voor midden dure huurwoningen sluiten we aan bij het Utrechts Biedboek. We indexeren de midden dure huurwoningen vanaf 1 januari 2021 met 2,6% (inflatiecorrectie volgens CBS voor 2020 plus 2%. Dat betekent concreet een aanvangshuur van: € 900,- plus (2,6% + 2%= 4,6%) = € 941,- (prijspeil 2021).
Vervolgens bepalen we jaarlijks de hoogte van de indexering van de midden dure huurwoningen voor het volgende (kalender) jaar aan de hand van de afspraken vanuit het Biedboek Midden

huur. We leggen dit vast in de begroting van de gemeente en gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Voor sociale en midden dure huur- en koopwoningen gelden de volgende wijzigingen:
1) We handhaven de kooprijsgrens voor een sociale koopwoning op het wettelijke maximumbedrag van € 200.000,- conform artikel 3.1.2 van het Bro. Daardoor kan de doelgroepenverordening voor sociale en midden dure huurwoningen wettelijk worden toegepast.
2) We verhogen de koopprijsgrens voor middel dure koopwoningen met toepassing van bouwkostenindex van het CBS, respectievelijk voor: ▪ Middelduur koop A een koopprijs vanaf € 200.000,- tot € 270,000, - ▪ Middelduur koop B een koopprijs vanaf € 270.000,- tot € 315.000,-
3) We indexeren de huurprijs voor de midden dure huurwoningen; per 1 januari 2021 met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van sociale huurwoningen tot € 941,- per maand, conform de afspraken uit het Biedboek Midden huur Utrecht.
4) We stellen voor met ingang van 2022 de indexering van de huur- en koopprijsgrenzen voor het middensegment jaarlijks op te nemen in de gemeentelijk begroting.

6 Samengevat: de spelregels voor woningbouwprogrammering

In deze nota zijn (nieuwe) kaders en het instrumentarium opgenomen voor de realisatie van betaalbare woningen in het sociaal - en middensegment (huur- en koop) en welke uitvoeringsregels we daarvoor hanteren bij woningbouwprogrammering. De nieuwe kaders van beleid en het instrumentarium geven meer duidelijkheid en helderheid onder welke voorwaarden er in de gemeente woningbouw in het sociaal en middensegment moet worden gerealiseerd en aangeboden aan woningzoekenden in onze gemeente.

6.1 De spelregels woningbouwprogrammering op een rij

Hieronder zijn de spelregels op een rij gezet.

Regel 1

De kaders van beleid en het instrumentarium zijn van toepassing voor initiatieven en bouwplannen vanaf 4 of meer woningen (conform de woonvisie 2018-2022).

Regel 2

De kaders en het instrumentarium zijn niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en locaties van de 'oude' woonvisie (conform de overzichtslijst van september 2019, zie bijlage 3) waarover B&W al een principe besluit heeft genomen.
- Initiatieven en woningbouwprojecten waarbij binnen het bestemmingsplan geen minimumeisen zijn opgenomen wat sociale woningbouw en midden huurwoningen;
- Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, waarbij wijziging van het programma niet meer haalbaar is, zonder vergaande juridische en/of financiële consequenties.

Regel 3

Definitie sociale huurwoningen (zie tevens paragraaf 2.6). Dit zijn huurwoningen die vallen onder de sociale huursector (Woningwet 2015) met een huurprijs onder de € 737,14 (prijspeil 2020). De woningen worden passend toegewezen in overeenstemming met de regels vanuit de Woningwet 2015 en de huisvestingsverordening. De verdeling en toewijzing van de woningen verloopt via Woningnet Utrecht en Huiswaarts.

Regel 4

De verhuurder van de sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling conform de Woningwet 2015 (een lokale woningcorporatie of een woningcorporatie uit de woningmarkt regio Utrecht). Wanneer de verhuurder geen toegelaten instelling is, worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.

Regel 5

Definitie middel dure huurwoning (zie ook paragraaf 2.6) is een huurwoning met een kale aanvangshuurprijs tot € 941,00 (prijspeil 2021). De verdeling en toewijzing van de midden dure huurwoningen worden bij voorrang, na overleg en instemming van de projectontwikkelaars en/of beleggers, toegewezen aan lokale woningzoekenden met midden inkomen tot 1,5 x DAEB- norm.

Regel 6

De nieuw op te leveren middel dure koopwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens, die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten of huishoudens met een midden inkomen, die woonachtig zijn in de gemeente. Dit stemmen we af met de belegger/eigenaar of ontwikkelaar van de woningen.

De huren van de midden dure huurwoningen zijn inflatie* volgend op basis van de afspraken uit het Utrechts Biedboek Midden huur, voor een periode van minimaal 15 jaar. Er geldt instandhoudingstermijn van 15 jaar.

*Conform inflatiecorrectie CBS 2,6 % plus 2,0% conform Biedboek Middenhuur Utrecht, met ingang van 1.1.2021.

6.2 Monitoring van woningbouw en ontwikkelingen in bestaande woningvoorraad

Voor meer inzicht in de woningbouwplannen en mutaties in de woningvoorraad is een meerjarig woningbouwprogramma (WBP) en een monitoringsysteem samengesteld. Met name om de nieuwbouwplannen en relevante ontwikkelingen in de voorraad sociale huurwoningen, huisvesting bijzondere groepen en urgenties voor huurwoningen te kunnen volgen en meten. De gegevens worden onder andere gebruikt voor een analyse en aanlevering naar de provinciale monitor plancapaciteit en andere relevante ontwikkelingen in de gemeente, zoals scholenbouw aanleg en vernieuwing van riolering en de gemeentelijke begroting. Een keer per jaar wordt hierover gerapporteerd aan de gemeenteraad.

6.3 Communicatie

Nadat de nota door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt een korte toelichting van de instrumenten plus de spelregels voor de bouw van huur- en koopwoningen in het sociaal en middensegment op de website van de gemeente opgenomen. Eveneens met een toelichting op de gemeentepagina in de Kaap.