

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 38885-2023

Medewerker	:	Kitty Schoorlemmer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	27 november 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Leidraad Betaalbare woningbouw 38883-2023 ☒ Rapport Instrumentarium woningmarkt (Companen) 38883-2023 ☒ Brief Rapport Instrumentarium woningmarkt 38883-2023 ☒ Persbericht 38883-2023
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Team LO, beleidsmedewerkers Wonen, Grondzaken, Omgevingswet en Communicatie SallandWonen
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Woningmarktinstrumentarium - vaststellen Leidraad Regels betaalbare woningbouw

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van het rapport 'Instrumentarium woningmarkt' (Companen);
2. De 'Leidraad Regels betaalbare woningbouw' vast te stellen;
3. De zelfbewoningsplicht in de Algemene gronduitgiftevoorwaarden te herijken;
4. Het rapport 'Instrumentarium woningmarkt' met begeleidende brief op de lijst van ingekomen stukken van de gemeenteraad te plaatsen.

SAMENVATTING

De betaalbaarheid van nieuwe woningen een belangrijk speerpunt in de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 en in de Woondeal West-Overijssel. We maken met woningcorporatie SallandWonen afspraken om te zorgen voor betaalbare huurwoningen. Om te zorgen voor betaalbare koopwoningen is de 'Leidraad Regels betaalbare woningbouw' opgesteld. In deze Leidraad is de nationale betaalbaarheidsgrens van € 390.000,00 opgenomen. Daarnaast is ook een extra betaalbaarheidsgrens van € 250.000,00 opgenomen om ook jongeren en starters een kans te geven op een koopwoning.

Met deze regels kunnen we met projectontwikkelaars afspraken maken over het aantal woningen dat binnen de twee betaalbaarheidsgrenzen moet worden gebouwd. Deze afspraken kunnen worden vastgelegd in een Omgevingsplan voor een bepaald gebied of in een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar.

Om ervoor te zorgen dat woningen terecht komen bij mensen die echt een woning nodig hebben, breiden we de zelfbewoningsplicht uit van twee naar vijf jaar. Dit voorkomt dat nieuwbouwwoningen worden doorverkocht om snel winst te maken.

INLEIDING

In de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 zijn de beleidsdoelen voor nieuwbouw opgenomen. Het bouwen van voldoende betaalbare woningen, zowel huur als koop, is een belangrijk speerpunt om aan de woonvraag van de verschillende inkomensgroepen te kunnen voldoen. Ook in de Woondeal West-Overijssel is betaalbaarheid van nieuwe woningen een belangrijk speerpunt.

Gemeenten kunnen verschillende instrumenten inzetten om te sturen op de realisatie van betaalbare woningen. Bij de vaststelling van de Woonvisie is afgesproken dat we de mogelijke instrumenten om te sturen op betaalbaarheid en om de kansen voor lokaal woningzoekenden te vergroten, op een rij zetten. In het rapport 'Instrumentarium woningmarkt' (Companen) zijn de verschillende instrumenten voor Olst-Wijhe en enkele regiogemeenten uiteengezet. Daarbij is geïnventariseerd welke instrumenten al worden ingezet en wordt een aantal aanbevelingen gedaan over aanvullende instrumenten.

Op basis van het rapport wordt voorgesteld sturing op betaalbare woningbouwcategorieën via de publiekrechtelijke (via het omgevingsplan) te versterken en hiervoor de Leidraad Regels betaalbare woningbouw vast te stellen.

In het rapport wordt ook de aanbeveling gedaan de huidige zelfbewoningsplicht te herijken. In de Algemene gronduitgiftevoorwaarden die in de eerste helft van 2024 wordt geactualiseerd, zal voorgesteld worden de zelfbewoningsplicht uit te breiden van twee naar vijf jaar.

De voorrangsregeling voor eigen inwoners wordt genoemd als mogelijk instrument om de kansen voor de eigen inwoners op een betaalbare woning te vergroten. De wijziging van de Huisvestingswet om dit mogelijk te maken, moet nog door de Eerste Kamer worden goedgekeurd. We volgen deze ontwikkelingen. Zodra er meer bekend is, brengen we de mogelijkheden voor onze gemeente in beeld.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop als huur.

KADER

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe
Woondeal West-Overijssel
Omgevingswet
Besluit kwaliteit leefomgeving

ARGUMENTEN

We zetten een groot aantal instrumenten in om te sturen op betaalbare woningen, zoals bijvoorbeeld Prestatieafspraken, anterieure overeenkomsten, anti-speculatie, startersleningen, sociale grondprijzen, woningsplitsing etc. In het rapport Instrumentarium Woningmarkt zijn de instrumenten op een rij gezet en is een aantal aanbevelingen gedaan om aanvullende instrumenten in te zetten. Door vaststelling van de Leidraad Regels betaalbare woningbouw en het herijken van de zelfbewoningsplicht, vullen we het bestaand instrumentarium aan en versterken we de regie op het bouwen van betaalbare woningen.

Leidraad Regels betaalbare woningbouw

De Omgevingswet biedt nieuwe mogelijkheden om via publiekrechtelijke weg (het Omgevingsplan of de ruimtelijke procedure) te sturen op te realiseren woningcategorieën, de doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn en de instandhoudingstermijn voor de beoogde doelgroep. Het gaat dan om de categorieën 'sociale huur', 'sociale koop' en 'middeldure huur'. Om via deze weg te kunnen sturen, moeten de categorieën duidelijk zijn omschreven. Door de omschrijving vast te leggen in een leidraad geven we duidelijkheid over wat we onder de verschillende woningcategorieën verstaan en hanteren we gemeentebreed eenduidige definities. De formulering sluit zoveel mogelijk aan op bij de wettelijke uitgangspunten en landelijke definities.

De sturing via publiekrechtelijke weg is een aanvulling op de sturing via anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk). De definities uit de Leidraad hanteren we ook in anterieure overeenkomsten als we daarin afspraken maken over woningcategorieën.

In de Leidraad zijn geen percentages opgenomen van te realiseren categorieën op projectniveau. Dit is maatwerk per project.

Voorheen was voor het sturen op woningbouwcategorieën via het bestemmingsplan, een Doelgroepenverordening nodig. Onder de Omgevingswet komt de Doelgroepenverordening te vervallen. Met de Leidraad sluiten we aan op de Omgevingswet die per 1-1-2024 van kracht wordt.

Zelfbewoningsplicht

Via de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente wordt momenteel bij grondverkoop een zelfbewoningsplicht van 2 jaar opgelegd. Deze termijn is relatief kort. In het rapport 'Instrumentarium Woningmarkt' wordt aanbevolen deze termijn te verhogen naar 5 jaar. Bij de herijking van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden (eerste helft 2024) nemen we deze aanbeveling over omdat we daarmee speculatie met woningen ontmoedigen en we stimuleren dat woningen terecht komen bij personen die er daadwerkelijk willen gaan wonen.

DRAAGVLAK

De inzet van de instrumenten sluit aan bij de ambities en doelen van de Woonvisie die met betrokkenheid van inwoners, bedrijven en organisaties tot stand is gekomen. Marktpartijen en SallandWonen zijn betrokken bij de totstandkoming van het rapport van Companen. De leidraad is besproken met SallandWonen, met name als het gaat om de definitie van 'sociale huur'.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

N.v.t.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

N.v.t.

AANPAK/UITVOERING

De leidraad wordt vanaf januari 2024 toegepast bij ruimtelijke procedures en anterieure overeenkomsten. De zelfbewoningsplicht wordt in de eerste helft van 2024 herijkt bij de actualisatie van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden.