



Spelregels en instrumenten voor realisatie sociale huur en betaalbare huur en koop Zandvoort

1. Inleiding

1.1. Inleiding

In het in 2019 vastgestelde Uitvoeringsprogramma Wonen 2019 t/m 2025 van de gemeente Zandvoort heeft de gemeenteraad de ambities ten aanzien van het woningbouwprogramma aangescherpt. Op basis van de toenemende druk op de woningmarkt (waaronder de toenemende wachttijden in de sociale huur) wil de gemeente Zandvoort dat het aantal woningen en met name het aantal sociale huurwoningen in Zandvoort groeit. Met de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma zijn de uitgangspunten van het nieuwbouwprogramma voor wat betreft omvang en verdeling vastgelegd.

Met deze nota wordt een volgende stap in de realisatie van deze ambitie gezet en verdere invulling gegeven aan de gewenste minimale kwaliteit van de beoogde woningen, de betaalbaarheid voor langere termijn, en de wens om de woningen bij de beoogde doelgroep terecht laten komen.

In de nota worden de spelregels voor woningbouw en de in te zetten instrumenten vastgelegd zodat er duidelijkheid is voor partijen binnen en buiten de gemeente.

De prijspeilen zijn, voor zover aan de orde, geïndexeerd naar 1/1/2020. Bij een aantal paragrafen worden cijfers weergegeven die voortkomen uit het Woonwensenonderzoek dat iedere 2 jaar wordt gehouden in de Metropool Regio Amsterdam: WiMRA. Het betreft hier voorlopige cijfers uit het onderzoek dat in 2019 is gehouden, de definitieve cijfers worden eind mei 2020 bekend gemaakt.

1.2. Afbakening projecten

In het Uitvoeringsprogramma Wonen is -in lijn met het amendement Fonds Sociale Woningbouw¹ -opgenomen dat de uitgangspunten voor de gewenste woningbouwsegmentatie van toepassing zijn voor projecten waarvoor nog geen kaders zijn vastgesteld. Daarnaast zijn er andere redenen om een aantal uitzonderingen te maken voor projecten. Voor de volgende projecten is de beoogde onderverdeling in het woningbouwprogramma (sociaal, betaalbaar, midden, vrij) niet van toepassing:

- projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen zijn gemaakt en een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.
Het betreft hier de volgende projecten: Louis Davids-carré, AWZI, Spalier, Seinpostweg 2a.
- projecten waar de gemeente geen (grond) positie heeft en het bestemmingsplan de beoogde (woon) functie toestaat.
Als er geen ruimtelijke planprocedure hoeft te worden doorlopen voor de realisatie van een project (een uitgebreide Wabo-procedure geldt ook als een ruimtelijke planprocedure), en de gemeente is geen eigenaar van de grond dan kan de gemeente niet sturen op de gewenste woningbouwprogrammering. De gemeente kan geen omgevingsvergunning weigeren wanneer deze wel past in het bestemmingsplan, maar niet de beoogde woningbouwprogrammering bevat.
- sloop/nieuwbouw of andere nieuwbouwprojecten van woningcorporaties.
Woningcorporaties hebben vanuit hun wettelijke taak de doelstelling om vooral sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren. Bij projecten die door woningcorporaties worden (her)ontwikkeld, worden daarom specifieke afspraken gemaakt over de gewenste verdeling van het woningbouwprogramma, rekening houdend met doelstellingen op bijvoorbeeld het gebied van de gewenste differentiatie in een buurt en de haalbaarheid van de ontwikkeling. Het betreft hier bijvoorbeeld de afspraken in relatie tot de Corodex-locatie. Met de corporaties worden daarnaast prestatieafspraken gemaakt over huurhoogte, huurstijging en exploitatieperiode die grotendeels vergelijkbaar zijn met de spelregels in deze nota.
- projecten die kleiner zijn dan 10 woningen zijn vrijgesteld van de gewenste segmentering.
In het besluit van het Uitvoeringsprogramma Wonen is opgenomen dat verwacht wordt dat projecten die kleiner zijn dan 10 woningen niet aan het kwalitatieve uitgangspunt kunnen voldoen. Dit is ingegeven vanuit het feit dat een minimale schaalgrootte nodig is voor realisatie en exploi-

1) De gemeenteraad heeft via een amendement in de raadsvergadering van 30 oktober 2018 besloten bij nieuwe ontwikkeling van bouwwerken (transformatie) en/of gebiedsontwikkelingen als uitgangspunt te hanteren dat minimaal 30% van het totaal aantal m2 bvO voor de functie wonen wordt gereserveerd voor de sociale huursector, en een reservering (fonds sociale woningbouw) te doen uit de Strategische Investeringsagenda voor de realisatie van sociale woningbouw.



tatie van sociale huurwoningen. Wanneer het om gemeentelijke grond of vastgoed gaat is het mogelijk om de gehele locatie of object (of een groter deel daarvan) in te zetten voor sociale woningbouw. Dit zal per situatie beoordeeld worden (maatwerk)

Gelet op de gewenste minimale omvang van projecten bestaat de mogelijkheid om projecten te clusteren en zo de gewenste programmering te realiseren. De gemeente heeft in het coalitieakkoord van 26 juni vastgelegd dat voor Badhuisplein geen sociale huur wordt opgenomen, maar dat hiervoor compensatie zal plaatsvinden in het Entreegebied. Compensatie kan daarnaast ook plaatsvinden bij de oude brandweerkazerne, herontwikkeling Raadhuis en Mariaschool.

Met de uitgangspunten van de segmentering van het woningbouwprogramma beoogt de gemeente de voorraad sociale huurwoningen toe te laten nemen met het gewenste aantal zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma wonen. Wanneer dit aantal in de gemeente is gerealiseerd kan de gemeente besluiten om voor nieuwe projecten geen of andere woningbouw segmentering toe te passen.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden voor sociale huur en de betaalbare huur/koop de in het uitvoeringsprogramma opgenomen kaders benoemd, en aangevuld met spelregels die voor de uitwerking in projecten van kracht zijn.

In hoofdstuk 3 wordt het in te zetten instrumentarium beschreven dat de gemeente Zandvoort ter beschikking staat om ervoor te zorgen dat zowel het beoogde aantal als de gestelde regels voor woningbouwprojecten worden gerealiseerd.

2. Beleidskaders sociale huur en betaalbare huur/koop

2.1. Kenmerken sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning met een kale huur onder de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens (prijspeil 1/1/2020 € 737,14).

De Zandvoortse woningvoorraad bestaat voor 26% uit sociale huurwoningen van woningcorporaties en 11 % van de voorraad wordt door particuliere verhuurders verhuurd met een prijsniveau dat onder de sociale huur valt (Bron: Woonwensenonderzoek Wonen in de MRA (WiMRA) 2019)

De doelgroep van de sociale huurwoningen wordt gevormd door mensen met een inkomen tot maximaal de DAEB/EU-grens (tot € 39.055,- prijspeil 2020). In 2019 behoorde 41% van alle Zandvoortse huishoudens tot deze doelgroep (bron: WiMRA 2019).

Corporaties zijn voor de toewijzing van woningen gebonden aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen en de kaders van de huisvestingsverordening Zandvoort. Voor particuliere verhuurders voor de bestaande sociale huurvoorraad in basis alleen de kaders van de huisvestingsverordening. Voor particuliere verhuurders betekent dit dat voor bestaande bouw er een vergunningplicht is voor de verhuur van woningen onder de huurtoeslaggrens. Om een vergunning te kunnen krijgen voor bestaande sociale huur moet de huurder van een particuliere huurwoning aantonen dat zijn huishoudinkomen lager is dan € 44.360,-

2.2. Kenmerken betaalbare huur/koop en middelduur

Voor de definitie van de categorie betaalbaar of middelduur is er geen wettelijke grondslag. In het Uitvoeringsprogramma Wonen 2019 van de gemeente Zandvoort is een afbakening gemaakt op basis van de indeling in inkomensklassen en woningsegmenten zoals is opgesteld in MRA-verband. Daarbij is onderscheid gemaakt in een categorie betaalbaar en middelduur, met de volgende indeling en bijbehorende indexering naar prijspeil (pp) 2020:

	Pp Uitvoeringsplan	Pp 2020
Huur vrije sector betaalbaar:	€ 720,- tot € 971,-	€ 737,14 - tot € 1025,-
Huur vrije sector middelduur	€ 971,- tot € 1300,-	€ 1025,- tot € 1372,-
Koop betaalbaar:	v.o.n. < € 250.000,-	v.o.n. < € 264.000
Koop middelduur:	v.o.n. € 250.000 - € 363.000	€ 264.000 - € 383.000

Het betaalbare en middeldure huursegment biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat de wachttijd te lang is. Daarnaast kan het de doorstroming uit de sociale huur bevorderen.



De betaalbare en middeldure koopwoningen bieden woningen voor huishoudens met een inkomen tussen 1 en 2x modaal/DAEB-inkomen (betaalbaar voor de inkomenscategorie € 39.055- € 58.582,- en middeldure voor de inkomens tot € 78.110).

Voor woningen met een maximum prijs van de Nationale Hypotheek Garantie (€310.000 pp 2020) biedt de gemeente Zandvoort de mogelijkheid van de inzet van een starterslening.

Indexering van deze huur-en koopprijzen vindt jaarlijks plaats.

2.3. Beleidskaders: Uitvoeringsprogramma Wonen 2019-2025

Bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Wonen 2019-2025 heeft de gemeenteraad de volgende kaders vastgesteld voor de realisatie van het woningbouwprogramma:

1. De gemeente Zandvoort zet zich in om in de periode 2018 t/m 2025 630 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, waarvan 20% door transformatie (omzetten van bestaand vastgoed naar woningen).
2. Van de woningbouwplannen voor 2019 t/m 2025 waarbij het programma niet eerder is vastgesteld in een private overeenkomst of gemeentelijk besluit is het uitgangspunt voor de programmering:
 - 30% sociale huur
 - 20% betaalbare huur/koop
 - 20% middeldure huur/koop
 - 30% overig
3. Voor de doelgroep ouderen is het uitgangspunt om 200 geschikte nultreden woningen toe te voegen in de vorm van appartementen. Voor jongeren en jonge gezinnen bouwen we zowel appartementen als betaalbare en middeldure eengezinswoningen.

3. Spelregels sociale huur en betaalbare huur/koop

3.1. Spelregels sociale huur

Corporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. De gemeente Zandvoort wil daarom in basis dat sociale huurwoningen door woningcorporaties in verhuur worden genomen. Maar het is niet uitgesloten dat commerciële partijen sociale huurwoningen realiseren en in verhuur nemen. Met de in deze nota vastgestelde spelregels en vereisten voor huurprijsniveau en huurstijging, grootte, toewijzing en exploitatieduur wordt ervoor gezorgd dat met deze woningen een minimum kwaliteitsniveau wordt gerealiseerd dat toegankelijk is voor dezelfde doelgroep als die van de corporaties.

De eisen worden verwerkt in de uitgifteovereenkomst of via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium verwerkt in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst.

Onderstaande spelregels zorgen ervoor dat de voorwaarden om sociale huurwoningen te realiseren ook voor commerciële partijen van toepassing zijn. De spelregels zijn gebaseerd op de wens om langdurige exploitatie en toegankelijkheid voor de doelgroep te realiseren, en tegelijkertijd zorg te dragen voor woningen met een minimale grootte.

Deze spelregels zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk project met sociale huurwoningen in Zandvoort:

1. Woonruimteverdeling verloopt via Woonservice (dus ook de nieuwe sociale huurwoningen die worden aangeboden door particuliere partijen);
2. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen is beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
3. Servicekosten mogen geen belemmering vormen voor het verkrijgen van huurtoeslag of de toegankelijkheid voor de beoogde doelgroepen beperken.
4. De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet; Nieuwbouwwoningen worden, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, met voorrang toegewezen aan inwoners van Zandvoort, en daarna Zuid-Kennemerland/IJmond.
5. De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling cf de Woningwet (woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
6. Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende 25 jaar;
7. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m² GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer.
8. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.



9. Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
10. Van de onder punt 7 en 9 genoemde eisen kan middels maatwerk worden afgeweken.

Toelichting

Ad 1. Dit is nodig om te zorgen dat de woningen terecht komen bij de ingeschreven woningzoekenden. De huisvestingsverordening wordt hierop indien nodig aangepast.

Ad. 2 Bij 70% van de betreffende woningen is de maximale kale aanvangshuur niet hoger dan de aftoppingsgrens (afhankelijk van samenstelling huishouden: niet hoger dan 1e aftoppingsgrens €619,01 (voor eenpersoonshuishoudens) en 2e aftoppingsgrens € 663,40 (voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 1/1/2020). Voor de overige 30% bedraagt de maximale kale huur niet meer dan de liberalisatiegrens (€ 737,14 prijspeil 2020). Dit komt voort uit de vereisten voor passend toewijzen zoals deze door het Rijk zijn vastgesteld voor woningcorporaties. Uit de gegevens van woningzoekenden en de samenstelling van de doelgroep blijkt dat rond de 70% behoort tot de inkomensgroep die een beroep moet doen op woningen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Ad 3.

Deze spelregel is opgenomen om te voorkomen dat de woningen door de toedeling van servicekosten te duur worden voor de beoogde inkomensgroep van sociale huur.

Ad. 4 Via de rijksregels van passend toewijzen krijgen huishoudens zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Daarmee wordt een te hoog beslag op de huurtoeslag voorkomen. Het moet voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw in Zandvoort wordt bij de toewijzing van nieuwe sociale huurwoningen voorrang gegeven aan inwoners van Zandvoort, en/of Zuid-Kennemerland/IJmond voor zover dat kan binnen de kaders van de huisvestingswet en huisvestingsverordening. De Huisvestingswet geeft aan dat maximaal 50% van het vrijkomend aanbod met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een regionale maatschappelijk-economische binding en daarvan 50% (25% van het totaal) met voorrang aan woningzoekenden met een lokale binding.

Ad 5. Woningcorporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren. Hierdoor ontstaat de garantie dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Bij de verkoop van sociale huurwoningen door ontwikkelaars aan corporaties streeft de Gemeente Zandvoort er naar dat ontwikkelaars een reële uitnameprijs hanteren die recht doet aan de lage huurprijzen die voor sociale huurwoningen gehanteerd worden. Het is niet uitgesloten voor commerciële partijen om sociale huurwoningen te realiseren en te verhuren.

Ad 6. 25 jaar is de minimale exploitatieperiode. Doel is te garanderen dat voor langere tijd de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Ad 7. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang, verdeeld over de gemeente, en binnen de gebieden en projecten. De ondergrens van 50 m2 is gebaseerd op een minimumoppervlakte waarbij een geschikte en volwaardige woning voor 1-en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd wordt met voldoende toekomstwaarde. Afwijken van deze ondergrens kan middels maatwerk, alleen als dit in lijn ligt met woonvisie en als prijs/oppervlak -verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen).

Ad 8. De afspraak kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst). De controle wordt neergelegd bij een afdeling binnen de gemeente (bv afdeling wonen).

Ad 10. Minimale afmeting leggen we vast om te zorgen dat er niet allemaal kleine woningen (minder dan 50 m2) worden gerealiseerd. Voorstelbaar is dat op sommige locaties wel kleinere woningen gewenst zijn (uit oogpunt van differentiatie en huisvesting voor bijzondere doelgroepen) maar dit wordt per geval beoordeeld (waarbij ervoor wordt zorggedragen dat er voor deze woning ook een lagere huur wordt gevraagd). Of er wellicht ook onzelfstandige woningen kunnen worden toegevoegd wordt hiermee in de hand gehouden.

3.2. Spelregels betaalbare huur

Onderstaande spelregels kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk nieuw project waarin huurwoningen zijn opgenomen in de categorie betaalbare vrije sector huur (kale huur tussen € 734,14 en € 1025,-)



1. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x de DAEB-grens (< € 58.582,-).
2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning In Zandvoort (eerste voorkeur) of Zuid-Kennemerland/IJmond achter laten;
3. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1025, p/m (pp 2020).
4. Servicekosten mogen geen belemmering vormen voor de toegankelijkheid/betaalbaarheid voor de beoogde doelgroep.
5. De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 25 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode (genoemd onder punt 5).
6. Er geldt een verbod op uitpanden gedurende 25 jaar;
7. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO.
8. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.

Toelichting

Ad.1. De middeldure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal/DAEB-inkomen en bedraagt op prijspeil 2020 € 58.582,- bruto per jaar. Indien nodig wordt de huisvestingsverordening aangepast om de toewijzing te realiseren.

Ad 2. Met deze voorrangregeling wordt de doorstroming uit sociale huur gestimuleerd.

Ad.3. Dit huurniveau is betaalbaar voor de groep middeninkomens tot 1,5 x modaal/DAEB-inkomen.

Ad 6. 25 jaar is de minimale exploitatieperiode. Hierdoor worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als betaalbare vrije sector huurwoningen en daarmee voor langere periode behouden voor de beoogde groep middeninkomens.

Ad 7. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 8. De afspraak en bijbehorende boetebepaling bij niet nakomen kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst).

3.3. Spelregels betaalbare koop

Met de realisatie van het segment betaalbare koopwoningen (€ 264.000) beoogt de gemeente Zandvoort woningen te realiseren voor de groep woningzoekenden met een inkomen tot 1,5 x modaal/DAEB-inkomen die de mogelijkheid hebben om een koopwoning te financieren, al of niet ondersteund door de mogelijkheid van een gemeentelijke starterslening. De gemeente heeft hiermee tevens als doel om de doorstroming uit de sociale huur te stimuleren.

De Huisvestingswet laat het niet toe dat de gemeente voorschrijft aan welke groep de woningen worden toegewezen. De gemeente stelt daarom geen regels voor de toewijzing, het is echter wel de wens van de gemeente dat deze woningen zoveel mogelijk terecht komen bij woningzoekenden met een binding met Zandvoort. Door het adverteren te richten op Zandvoort kan hier zonder voorrangregels aan worden bijgedragen. Er gelden wel de volgende spelregels:

1. Indexering volgt jaarlijks.
2. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO
3. Voor deze woningen geldt in principe een plicht tot zelfbewoning en een anti-speculatiebeding zoals opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden.

Toelichting categorie koopwoningen (<€ 264.000,-):

Ad 2. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.



Ad 3. Met de plicht tot zelfbewoning wordt voorkomen dat de woningen worden gekocht door een belegger en de woningen (vrij) verhuurd worden. Het is expliciet de bedoeling dat de woningen terecht komen bij de doelgroepen (inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal/DAEB-inkomen). Met opleggen van een anti-speculatiebeding wordt voorkomen dat de woningen direct doorverkocht worden en daarmee ook niet de doelgroep bedienen. De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Zandvoort geeft regels en uitzonderingen voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.

4. Inzet instrumentarium

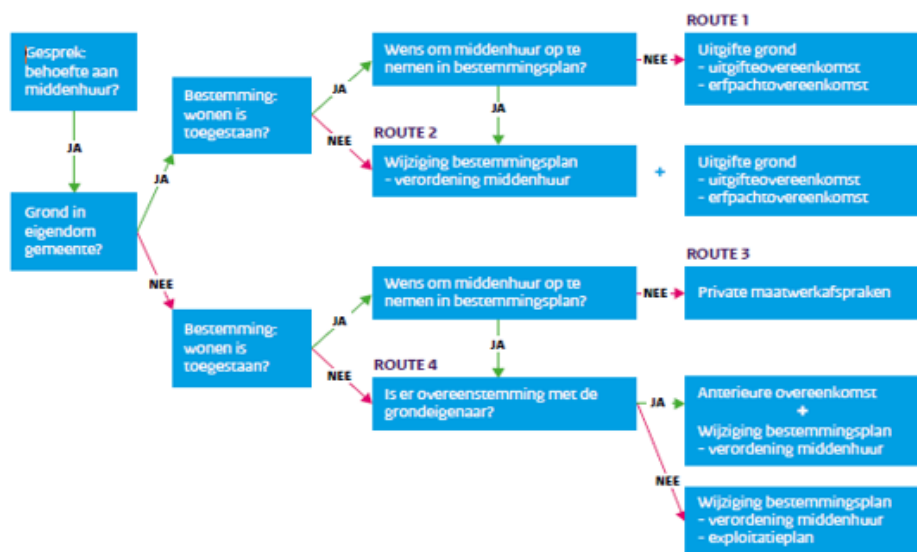
Om te sturen in de realisatie van de gewenste categorieën met de beoogde kenmerken heeft de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. In deze paragraaf worden de verschillende instrumenten nader in beeld gebracht. Het gaat om ruimtelijk-juridisch instrumentarium, om gronduitgifte en verkoop van gemeentelijk bezit, en om de inzet van financiële middelen.

4.1. Ruimtelijk-juridische instrumenten

De mogelijkheden die de Omgevingswet biedt, (voortbordurend op de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening) zijn belangrijk voor de uitgangspositie van de gemeente. Voor het overzicht van de samenhang van een aantal instrumenten heeft de VNG voor realisatie van middenhuurwoningen een schema opgesteld dat is weergegeven in figuur 3.

Afhankelijk van de situatie die zich voordoet worden met partijen afspraken gemaakt bij de uitgifte van grond of bij eigen grond via een anterieure overeenkomst gekoppeld aan een omgevingsplan/bestemmingsplan wijziging. In deze afspraken kunnen de elementen worden opgenomen zoals die voor sociale huur en betaalbare huur en koop in het vorige hoofdstuk zijn benoemd.

Instrumenten per situatie



figuur 3 Instrumenten voor middenhuur (bron: VNG 2017)

In artikel 3.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan percentages van woningbouwcategorieën op kunnen nemen. De categorieën die de gemeente mag hanteren zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening en betreffen de categorie sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De laatste categorie betreft woningen met een aanvangshuur van ten minste €734,14 en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs. In de definities moet zijn opgenomen dat deze aangewezen categorieën voor een door de gemeente in een verordening opgenomen doelgroep bestemd zijn (doelgroepenverordening).

Anterieure overeenkomst / uitgifteovereenkomst

In anterieure overeenkomsten of een uitgifteovereenkomst worden per complex of gebied de afspraken vastgelegd. De anterieure overeenkomst is gekoppeld aan een wijziging van het bestemmingsplan. De vast te stellen spelregels uit deze nota zijn hierbij de richtlijn. Hiervan kan door het college enkel beargumenteerd van worden afgeweken.



Bestemmingsplannen (=omgevingsplan)

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. De Wet en het Besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om voor een aantal woningsegmenten categorieën aan te duiden het gaat dan om sociale huur, sociale koop (v.o.n. < 200.000,-), geliberaliseerde woningen in het middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Om dit te kunnen doen is het vaststellen van een doelgroepenverordening noodzakelijk.

Doelgroepenverordening/ verordening sociale huur/ middenhuur

Deze verordening omschrijft ook de doelgroepen die worden beoogd met de aangewezen woningbouw-categorie, zonder dat hiermee de toewijzing kan worden vastgelegd. Dit kan alleen via de huisvestingsverordening. Omdat de Huisvestingswet regels omtrent verdeling van koopwoningen niet toestaat is het niet mogelijk om via de doelgroepen- of huisvestingsverordening voorrang aan bepaalde groepen te geven voor koopwoningen. De Huisvestingswet wordt geëvalueerd, wellicht wordt de mogelijkheid van toewijzen van goedkope koopwoningen in de wetgeving opgenomen. Een doelgroepenverordening geeft de mogelijkheid voor publiekrechtelijke verankering en handhaving van privaatrechtelijke afspraken in anterieure of uitgifte-overeenkomst.

Deze type aanduiding, waaronder sociale huur en middeldure huur is tot nu toe niet in bestemmingsplannen in Zandvoort opgenomen. Ten behoeve van de realisatie wordt gebruik gemaakt van de hierboven genoemde uitgifte, anterieure of andere samenwerkingsovereenkomsten. Vooral nog is het uitgangspunt dat dit in principe voldoende basis biedt voor de realisatie en handhaving het gewenste woningbouwprogramma. Mocht in de komende jaren dit niet voldoende zijn, dan wordt een doelgroepenverordening overwogen.

4.2. Grondbeleid en grondprijzenbeleid

De concept Nota Grondbeleid en grondprijzenbrief van de gemeente Zandvoort wordt gelijktijdig ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

De grondprijs maakt onderscheid naar huurhoogte, ook binnen de categorie sociale huur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor vrije sector huur wordt uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek. De kaders die in deze nota zijn opgenomen voor de betaalbare huur hebben invloed op de omvang van deze residuele waarde en zullen dus in de grondprijs worden meegenomen. Voor de realisatie van sociale huur worden genormeerde prijzen gerekend.

4.3. Gemeentelijk vastgoed

De gemeente kan bij verkoop van het eigen vastgoed privaatrechtelijke afspraken maken zodat het vastgoed ingezet kan worden voor sociale en middeldure huurwoningen. Uiteraard is dat van invloed op de verkoopwaarde en moet rekening worden gehouden met regels over aanbesteding en ruimtelijk-juridische randvoorwaarden.

De gemeente heeft een model vastgesteld dat basis dient voor de verkoopvoorwaarden bij vastgoed en grond: de Algemene Verkoopvoorwaarden.

4.4. Inzet Fonds sociale woningbouw

Bij de vaststelling van de begroting 2019 is via het amendement "sociale woningbouw" de oprichting van het 'Fonds sociale woningbouw' tot stand gekomen. Het fonds wordt gevoed door het positief jaarresultaat, de meeropbrengsten uit de Grex en de jaarlijkse dotatie uit de Strategische Investeringsagenda. Er is een bedrag van € 2 miljoen gereserveerd voor de inrichting van dit fonds. De gemeente wil met dit fonds de realisatie van sociale huurwoningen stimuleren.

Een mogelijkheid om dit fonds in te zetten is door deze in te zetten om een verliesvoorziening te dekken die is ontstaan door een extra tekort op de grondexploitatie door de opname van sociale woningbouw. Andere mogelijkheden om deze verliesvoorziening te dekken is de reserve strategische investeringsagenda of het ten laste laten komen van het exploitatieresultaat.

Om een stimulerende werking van het fonds uit te laten gaan kunnen een aantal randvoorwaarden worden gesteld die bijdragen aan maximale kwalitatieve toevoeging, zoals:

- woningen voor jongeren onder de kwaliteitskortingsgrens of
- geclusterde woningen voor ouderen
- extra kwalitatieve voorzieningen
- oplevering voor een bepaalde datum

Randvoorwaardelijk is dat de woningen door een toegelaten instelling worden geëxploiteerd.



4.5. Overige ondersteuning/inzet voor versnelling vanuit het Rijk (bouwimpuls-gelden)

Vanuit het Rijk zijn middelen beschikbaar gesteld om de woningbouwproductie te versnellen. Om voor een bijdrage in aanmerking te komen zijn criteria vastgesteld met betrekking tot o.a. minimale projectomvang en de inzet op betaalbare woningen, en aantoonbare tekorten die ten laste komen van de gemeente. De toekenning van bijdragen gebeurt in een aantal tranches. Bij de aanvragen wordt binnen de MRA samengewerkt. De mogelijkheden voor het doen van een succesvolle aanvraag uit Zandvoort worden gevolgd.

4.6. Anti-speculatiebeding en verplichting tot zelfbewoning

Wanneer de gemeente vastgoed verkoopt kan zij via de verkoopvoorwaarden een anti-speculatiebeding opleggen waarbij kan worden voorkomen dat de kopende partij via aankoop van de woning winst maakt (buiten de reguliere waardeestijging) om. Via de verkoopvoorwaarden kan ook een verplichting tot zelfbewoning worden opgelegd om te voorkomen dat de woning wordt verhuurd.

De gemeente Zandvoort heeft de afgelopen jaren per uitgifte de voorwaarden bepaald. Het college streeft naar een meer algemene lijn en heeft daarom Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) vastgesteld. Hierin is een gestandaardiseerde mogelijkheid voor de toepassing van anti-speculatiebeding (bij doorverkoop binnen 10 jaar vindt afrotomgeving plaats) en een verplichting tot zelfbewoning voor een periode van 5 jaar opgenomen. Daarnaast zijn in de AVV bepalingen opgenomen zoals het recht van terugkoop (door de gemeente) bij niet nakomen van de bouwplicht en de functiesbescherming voor sociale huur en middeldure huur en koopwoningen.

Wanneer er geen sprake is van overdracht van vastgoed door de gemeente en er wel een wens is om te sturen in voorwaarden voor gebruik en doorverkoop dan zullen hierover afspraken in de anterieure overeenkomst moeten worden opgenomen.

Het Rijk onderzoekt de mogelijk- en wenselijkheid om via publiekrechtelijke weg een zelfbewoningsplicht in te kunnen stellen. Wanneer de mogelijkheden hiervoor ontstaan kan de gemeente besluiten deze voor Zandvoort in te zetten.

4.7. Boetebepaling / kettingbeding

In de spelregels voor sociale en betaalbare huur is het volgende opgenomen :
Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.

Deze voorwaarde is gekoppeld aan de uitgifte-overeenkomst of anterieure overeenkomst. De controle wordt ondergebracht bij een gemeentelijke afdeling. Consequentie is dat er ook een boetebepaling wordt opgesteld voor degene die zich niet houdt aan de afspraken. Om de afspraken te borgen bij doorverkoop is een kettingbeding noodzakelijk. Dit kan door partijen in het verkoopcontract worden opgenomen.

4.8. Ingangsdatum en tussentijdse aanpassingen

Met de vaststelling van deze nota zijn de nieuwe kaders (spelregels) van toepassing op alle projecten die binnen de afbakening vallen zoals opgenomen in hoofdstuk 1. Wanneer er sprake is van aanpassing van rijksregels kunnen, gericht op realisatie van woningen voor de beoogde doelgroepen regels worden gewijzigd.

De spelregels worden in 2024 (of eerder wanneer daar aanleiding toe is) geëvalueerd.

5. Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering

In deze nota zijn spelregels gesteld voor de realisatie van sociale -en betaalbare huur en koopwoningen zodat er voor ontwikkelende partijen helderheid en duidelijkheid ontstaat over de gemeentelijke inzet. De spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om verdere uitwerking te geven aan het Uitvoeringsprogramma Wonen 2017 - 2025. Hierin is opgenomen dat 30% van de nieuwbouw in de sociale huur wordt gerealiseerd, 20% in het betaalbare segment, 20% in het middeldure segment en 30% overige woningen. De spelregels zijn gewenst om de programmering van 30-20-20-30 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 10 woningen) geldt de woningbouwprogrammering van 30-20-20-30.

Spelregel 2



Het uitgangspunt 30-20-20-30 is niet van toepassing bij:

- Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties
- Projecten waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden
- Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouw en andere nieuwbouwprojecten van corporaties

Spelregel 3

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk).

Spelregel 4

Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.

Spelregel 5

Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 737,14 (prijspeil 2020). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m² GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer. De woningen worden 'passend toegewezen' cf. Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice. Servicekosten mogen geen belemmering vormen voor het verkrijgen van huurtoeslag of anderszins de toegankelijkheid beperken voor de beoogde doelgroepen beperken.

Spelregel 6

1. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.
2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar.
4. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag;

Spelregel 7

40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd.

Van deze 40% wordt:

- de helft (20% van het totaal) als betaalbare vrije sector huurwoning met een maximale kale aanvangshuur van € 1025,- per maand gerealiseerd en/of als betaalbare koopwoning in de prijscategorie < € 264.000,-,
- de andere helft (=20% van het totale programma) als middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs van € 383.000 of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1025 en € 1.372 gerealiseerd.

De bijkomende servicekosten mogen geen belemmering vormen voor de betaalbaarheid van de woning voor de beoogde doelgroepen.

Spelregel 8

Definitie betaalbare vrije sector huurwoningen. Een betaalbare vrije sector huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1025,- (kale aanvangshuur). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 50 m² GBO.

Spelregel 9

1. De huren in het betaalbare huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 25 jaar.
2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 25 jaar.
3. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x DAEB-inkomen.
4. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;

Spelregel 10

Definitie betaalbare koopwoningen. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs onder de €264.000,- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO. Voor deze woningen geldt in principe een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.



Spelregel 11

Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1025 en € 1.372.

Spelregel 12

Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot € 363.000 VON.

Spelregel 13

Binnen een ruimtelijk project/locatie is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

Spelregel 14

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.