

Huisvestingsverordening Noord-Veluwe; Nieuwbouw Sociale Koop

Inleiding

De laatste jaren is het aantal sturingsinstrumenten binnen de huisvestingsverordening toegenomen waardoor de mogelijkheden om meer 'grip' te krijgen op de woningvoorraad zijn toegenomen. Dit laatste was een wens van veel gemeenten. Zo kan onder de noemer 'Woningvoorraadbeheer' via de huisvestingsverordening gestuurd worden op tegengaan van bijvoorbeeld splitsing/verkamering, 'kopen om te verhuren' (opkoopbescherming) en het tegengaan van (overmatige) toeristische verhuur van woningen.

Daarnaast zijn vanaf 1 januari 2024 in de Huisvestingswet de volgende nieuwe mogelijkheden opgenomen:

- Bij tot maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen mag voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met een lokale maatschappelijke- en/of economische binding;
- Het schaalniveau waarop binding mag worden toegepast, is verruimd (regio, gemeente of delen van de gemeente);
- Binnen de groep woningzoekenden met lokale binding mag voorrang gegeven worden aan groepen met een (door gemeenten te definiëren) vitale beroepsgroep;
- Voor het eerst wordt het mogelijk om ook met de huisvestingsverordening te sturen op de toewijzing van koopwoningen (nieuwbouw, tot €405.000 prijspeil 2025);
- De provincie krijgt een formelere toezichtrol in de vorm van een verplicht adviestraject (artikel 6).

Nieuwbouw sociale koopwoningen

De realisatie van woningen in het goedkope segment (en de instandhouding) hiervan heeft al bij veel gemeenten prioriteit. Gemeenten sturen hierop via de ruimtelijke ordening, de zgn. doelgroepenverordening die nu onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan. Het is een wens om deze met veel inspanning gerealiseerde woningen ook daadwerkelijk aan de doelgroep toe te wijzen, bij voorkeur de doelgroep met maatschappelijke- en/of economische binding. Vanuit deze optiek is het voornemen om de woningtoewijzing in dit segment te gaan reguleren en deze woningbouwcategorie toe te voegen aan de huisvestingsverordening. In de uitvoering bij de gemeenten moet hiervoor nog wel e.e.a. worden geregeld. Denk hierbij aan het opnemen voorwaarden in de contracten met ontwikkelende partijen, voorwaarden v.w.b. de instandhouding, bindingeisen (maatschappelijke- en/of economische binding) maar ook voorwaarden v.w.b. de doelgroep. Deze voorwaarden dienen vervolgens ook gecheckt te worden en dit vraagt een investeringen vanuit het ambtelijk apparaat. Omdat het nieuwbouwprojecten betreft is dit echter een stuk eenvoudiger omdat gemeenten dit goed in beeld hebben en wat maakt dat we hier in de nieuwe verordening snel mee aan de slag kunnen.

Een nadere analyse van sturing die nu al plaatsvindt via een doelgroepenverordening/ omgevingsplannen leert dat de definities van betaalbare koopwoningen en bijbehorende inkomensgrenzen op dit moment sterk verschillen tussen de deelnemende gemeenten.

Zo kent de gemeente Oldebroek geen regels, in de andere gemeenten zijn betaalbare koopwoningen verschillend gedefinieerd; woningen tot € 211.000, € 296.000,00, € 265.000, of € 390.000. De beoogde doelgroep voor deze woningen verschilt ook. In omloop zijn definities als 1,2 of 1,5 keer de inkomensgrens die geldt in de corporatiesector in het peiljaar, een maximale bruto huishoudensinkomens van € 45.000 of € 55.000.

Gemeenten die betaalbare koop hebben gedefinieerd:

Gemeente	Doelgroepenverordening	Maximale Prijsgrens	Inkomensgroep
Elburg	Ja	€ 280.105, - (prijspeil 2025)	1,5 x DAEB
Ermelo	Ja	€ 296.000,00 (prijspeil 2025)	
Harderwijk	Ja	€ 211.000, -	
Nunspeet	Ja	€ 355.000, -	€ 75.000,- + index
Putten	Ja	€ 265.000, -	
Oldebroek	Nee	-	-

Op korte termijn is het onhaalbaar zijn om deze 'ruimtelijke regels' in de zes gemeenten te harmoniseren. Deze verschillen maken het opstellen van een volledig gelijke regionale regeling in de huisvestingsverordening moeilijk. De oplossing hiervoor is dat we kiezen voor:

- Een inhoudelijk gelijke regeling voor alle gemeenten; hierbinnen hanteren de gemeenten hun eigen koopprijs- en inkomensgrenzen. Hiermee ontstaan qua werkingsgebied/ reikwijdte zes verschillende regelingen, die echter wel allemaal gelijk van opzet zijn.

Nut en Noodzaak regulering

Om de nut en noodzaak te kunnen beoordelen van het reguleren van nieuwbouw sociale koop is het kadaster gevraagd inzicht te bieden in de herkomst van kopers van nieuwbouwwoningen in de gemeenten in de regio Noord-Veluwe.

Het Kadaster heeft de herkomst van de kopers van nieuwbouw voor de periode 2019-2024 in beeld gebracht. De gegevens hebben betrekking op de Basisregistratie Kadaster (BRK) en om verschillende kopers te kunnen onderscheiden is maatwerk verricht, er is in het bezit van eigenaar-bewoners onderscheid gemaakt naar herkomstadres (eigen gemeente of andere gemeente).

Het is voor het Kadaster niet mogelijk om koopsommen van nieuwbouw delen, aangezien er vaak alleen een aanneemsom is vastgelegd in een akte.

De cijfers van het Kadaster leveren het volgende beeld op:

Herkomst kopers nieuwbouwwoningen regio Noord-Veluwe periode 2019 – 2024

Gemeente	Nieuwbouwwoningen 2019 - 2024	Herkomst eigen gemeente	Herkomst andere gemeente	Herkomst onbekend
Elburg	356	247(69%)	81	28
Ermelo	363	168(46%)	158	37
Harderwijk	874	532(61%)	304	38
Nunspeet	641	409(64%)	174	58
Oldebroek	398	237(60%)	110	51
Putten	391	251(64%)	105	35

Deze cijfers laten zien dat voor de meeste gemeenten geldt dat het merendeel van het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen wordt gekocht door inwoners afkomstig uit de eigen gemeente. De percentages lopen uiteen van 46% tot 69% van de eigenaren die afkomstig zijn uit de eigen gemeente.

Zoals aangegeven dient de nut en noodzaak van elke vorm van regulering te worden gewogen. Bovenstaand overzicht laat zien dat het op basis van de cijfers niet noodzakelijks is. Sturing past echter past het wel bij de (politieke) wens om meer grip te krijgen en te houden op deze categorie woningen om die reden wordt aan de huisvestingsverordening een regeling toegevoegd die qua werkingsgebied en reikwijdte allemaal gelijk van opzet zijn.