

Nota passend en betaalbaar wonen



18 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Woonprogramma	4
2.1 Sociale segment	4
2.1.1 Sociale huur	4
2.1.2 Sociale koop	5
2.2 Middeldure segment	5
2.2.1 Middeldure koop	5
2.2.2 Middeldure huur	6
2.2.3 Staat van verkoop woningen middensegment	6
2.3 Vrije segment	6
2.4 Parkeren	6
3. Realiseren van sociale huurwoningen op particuliere grond	7
3.1 Benaderen toegelaten instelling	7
3.1.1 Gereguleerde particuliere sociale huur	7
4. Passend wonen	8
4.1 Passendheidsbeginselen	8
4.1.1 Passend wonen in de sociale huur	8
4.2 Toewijzing nieuwbouwwoningen aan Amstelveners en essentiële beroepen	8
4.3 Levensloopbestendige woningen	9
4.3.1 Rolstoelvriendelijke woningen	9
4.4 Zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding	9
4.5 Regeling opkoopbescherming	10
4.6 Servicekosten	10
5. Anterieure overeenkomst	11

1. Inleiding

In Amstelveen is er een zeer grote vraag naar (betaalbare) woningen. De vraag overstijgt het aanbod fors. Zelfs als alle plancapaciteit wordt benut kan er niet aan de vraag voldaan worden. Daarom is het van belang om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, tussen mensen met een laag, modaal en hoger inkomen. Tussen Amstelveners, mensen uit de rest van Nederland en expats. Tussen alleenstaanden, stellen en gezinnen. Tussen kwetsbare personen, jongeren, volwassenen en ouderen. Voor iedereen die in Amstelveen woont kan de stad een fijne plek om te wonen worden. Daarom realiseren wij extra woningen met oog voor voldoende voorzieningen en behoud van het groene karakter van de stad. Dit tezamen met de ligging maakt Amstelveen een bijzonder aantrekkelijke stad.

In de woonvisie 2023-2030 is de basis gelegd om de woningen in Amstelveen zo eerlijk mogelijk te verdelen. Hierin staat een evenwichtig woonprogramma tussen sociale (huur)woningen, middeldure woningen en vrije sectorwoningen, maar ook de inzet voor specifieke (kwetsbare) doelgroepen. Daarnaast is het van belang om de Amstelvener meer kansen te bieden om in hun

eigen gemeente te kunnen blijven wonen. Om dat te bereiken is het woonprogramma nader uitgewerkt in de Nota passend en betaalbaar wonen. Hierin staan de kaders die horen bij de verschillende segmenten van het woonprogramma. Er zijn nieuwe kaders ontwikkeld over passend wonen. Deze kaders gaan over de grootte van een woning, de betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Hierin staat ook de voorrang voor Amstelveners nader uitgelegd en besteden we aandacht aan de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding.

Om daadwerkelijk de goede woningen voor de juiste personen te bouwen en die ook eerlijk te verdelen is een intensieve samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en particuliere verhuurders nodig. Het vraagt van alle partijen om lastige keuzes te maken en soms over de eigen schaduw heen te springen. Samen kunnen wij deze woningcrisis het hoofd bieden, zeker als wij daarbij in het achterhoofd houden voor wie wij het doen: de Amstelvener die passend en betaalbaar wil wonen.



2. Woonprogramma

In de woonvisie 2023-2030 is een woonprogramma vastgesteld dat geldt bij nieuwbouwprojecten in de gehele gemeente (zie tabel 1). Per segment is een nadere uitwerking om een zo goed mogelijke aansluiting te zoeken bij de behoefte van woningzoekenden. Daarbij is ook gekeken naar de bestaande woningvoorraad in de gemeente. Hieruit blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan betaalbare woningen voor eenpersoonshuishoudens, stellen en kleine gezinnen. In dit hoofdstuk wordt per categorie toegelicht welke eisen worden gehanteerd. Zowel qua prijs, oppervlakte en slaapkamers.

Tabel 1 Woonprogramma woningbouwprojecten gemeente Amstelveen

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	20%	0%*	20%**
Midden	46,67%	26,67%	20%
Hoog	33,33%	33,33%	0%
Totaal	100%	60%	40%

* Op dit moment is het niet mogelijk om sociale koopwoningen te ontwikkelen (o.a. door bouwkosten en grondprijzen) in het sociale segment. Mochten deze mogelijkheden in de toekomst weer ontstaan, wordt daar bij nieuwbouw op ingezet. Hierbij zal er altijd sprake zijn van maatwerk.

** Op gemeentegrond is minimaal 30% van de woningen in het sociale segment.

2.1 Sociale segment

Het sociale segment bestaat uit huurwoningen. De behoefte aan deze woningen is groot. Dit blijkt onder andere uit de wachttijd voor een sociale huurwoning in Amstelveen. Die bedraagt in 2023 19 jaar. Door meer sociale huurwoningen toe te voegen aan de Amstelveense woningvoorraad is de verwachting dat de wachttijd voor een sociale huurwoning gaat dalen.

2.1.1 Sociale huur

Nieuwe sociale huurwoningen worden verhuurd door een toegelaten instelling. Het aandeel sociale huur maakt 20% uit van het totale woonprogramma. De gemiddelde oppervlakte van een sociale huurwoning betreft 52 vierkante meter gbo, waarbij er woningen worden ontwikkeld met een bandbreedte tussen de 30 en 75 vierkante meter gbo. De woningen bestaan uit 0 tot 3 slaapkamers. Er worden in het principe geen woningen met 4 slaapkamers ontwikkeld. Hiervoor is gekozen omdat het grootste tekort in de sociale huur vooral kleinere woningen betreft.

Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs van €879,66 (prijsspeil 2024). De gemiddelde huur van het woonprogramma zal rond de €720,- (prijsspeil 2024) liggen. Dit is nodig om binnen de sociale huur een breed aanbod van verschillende sociale huurwoningen te kunnen bieden. Niet iedere inwoner is in staat om de maximale sociale huurprijs op te brengen, daarom is prijsdifferentiatie nodig. De maximale huurprijs in de sociale huur wordt vastgesteld door het Rijk. De gemiddelde huurprijs wordt met eenzelfde percentage geïndexeerd.

Tabel 2 woonprogramma voor sociale huurwoningen

Sociaal segment	Gemiddelde oppervlakte (gbo)	Bandbreedte (gbo)	Aantal slaapkamers	Maximale huurprijs	Gemiddelde huurprijs
20%	Minimaal 52m ²	30-75m ²	0-3	€ 879,66	€ 720,-

Het woonprogramma in de sociale huur moet ook worden onderverdeeld in de verschillende segmenten die in de sociale huur te vinden zijn. Dit betreft vier categorieën. Per categorie staan aangegeven welk percentage van het programma wenselijk is. Hierop wordt gemeentebreed gestuurd:

- Kwaliteitskortingsgrens, 5%;
- Lage aftoppingsgrens, 25%;
- Hoge aftoppingsgrens, 30%;
- Liberalisatiegrens, 40%.

2.1.2 Sociale koop

Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor dezelfde doelgroep als de sociale huur. Dit zijn eenpersoonshuishoudens met inkomen tot €47.699,- (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens tot €52.671,- (prijspeil 2024). Deze groep kan een hypotheek krijgen die in de huidige marktsituatie rond de €200.000,- ligt. Hierdoor is het ingewikkeld om woningen voor



deze groep te realiseren. Daarom zijn ze op dit moment niet opgenomen in het woonprogramma. Mocht de marktsituatie zich op zo'n manier ontwikkelen dat het aantrekkelijker wordt om voor deze doelgroep koopwoningen te realiseren, dan wordt er per project maatwerk verleend. Zowel qua eisen aan de woning als het percentage sociale koop in het totale woonprogramma van een project. Uitgangspunt daarbij is dat sociale koop niet ten koste mag gaan van sociale huurwoningen.

2.2 Middeldure segment

Het middeldure segment bestaat uit koop- en huurwoningen. De woningvoorraad in Amstelveen bestaat voor een relatief groot deel uit particuliere huurwoningen. Om de koopvoorraad te versterken wordt in het middeldure segment de nadruk iets meer gelegd op het middeldure koopsegment.

2.2.1 Middeldure koop

Het aandeel middeldure segment koop betreft 26,67% van het totale woonprogramma, waarbij ongeveer de helft van de woningen bestaat uit middeldure koop laag en de andere helft uit middeldure koop hoog. Een woning in de categorie middeldure koop laag heeft minimaal één slaapkamer en wordt gerealiseerd tot de prijsgrens van €370.000,- (prijspeil 2024). Een woning in de categorie middeldure koop hoog heeft minimaal twee slaapkamers en een prijsgrens van €430.000,- (prijspeil 2024). De prijsgrenzen worden elk jaar met de loonontwikkeling geïndexeerd. Indien de stijging of daling van de bouwkosten hiervan sterk afwijken, kan het college van burgemeester en wethouders ervoor kiezen om een ander percentage aan te houden.

Tabel 3 woonprogramma middeldure koopsegment

Middelduur segment (koop)	Gemiddelde oppervlakte (gbo)	Bandbreedte (gbo)	Aantal slaapkamers	Middeldure koop laag	Middeldure koop hoog
26,67%	55m ²	45-65m ²	1-2 of meer	€ 370.000,-	€ 430.000,-

2.2.2 Middeldure huur

20% van het totale woonprogramma is bestemd voor het middeldure huursegment. Dit zijn woningen met een maximale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil 2024) en is gekoppeld aan de Doelgroepenverordening 2023. Voor het indexereren van de maximale en gemiddelde huurprijzen worden dezelfde methodiek gehanteerd als het Rijk gebruikt voor het woningwaarderingssysteem. Woningen



Tabel 4 woonprogramma middeldure huursegment

Middelduur segment (huur)	Gemiddelde oppervlakte (gbo)	Bandbreedte (gbo)	Aantal slaapkamers	Maximale huurprijs	Gemiddelde huurprijs
20%	50m ²	45-60m ²	1-2 of meer	€ 1.123,13	€ 1.000,-

in dit segment hebben één, twee of meer slaapkamers. Studio's zijn niet toegestaan. De woningen hebben een uitstraling die past bij het prijssegment waar ze in vallen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de woningen.

2.2.3 Staat van verkoop woningen middensegment

Voor woningen in de middeldure koop gelden maximale prijsgrenzen. Voor deze prijs moet een woning gerealiseerd worden die direct bewoonbaar is. Dit betekent dat een keuken, badkamer, klimaatinstallatie, warmwatervoorziening binnen deze prijs vallen. Uiteraard mag de ontwikkelaar wel extra's bovenop de maximale prijs aanbieden, maar die extra's mogen niet voorwaardelijk zijn om tot een bewoonbare woning te komen. Deze woningen moeten ook voldoen aan het BBL. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om bergingen los te verkopen, terwijl ze op basis van de woninggrootte bij de totaalprijs moeten zitten. Bovenstaande wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente met ontwikkelaars aangaat.

2.3 Vrije segment

Een derde van het woonprogramma mag de eigenaar/ ontwikkelaar naar eigen inzicht inrichten, waarbij de sterke voorkeur uitgaat naar een programma dat wordt

gerealiseerd in het koopsegment. Indien een eigenaar/ ontwikkelaar toch vrije sectorhuur wil ontwikkelen dient stevig onderbouwd te worden waarom dit van toegevoegde waarde is voor de Amstelveense woningvoorraad.

2.4 Parkeren

De parkeernorm in de Nota parkeernormen Amstelveen is leidend voor het aantal parkeerplaatsen dat er per woning gerealiseerd moet worden. De huur- of koopsom van een parkeerplaats valt buiten de prijsgrenzen voor de segmenten die in dit hoofdstuk zijn genoemd. De prijs voor een parkeerplaats moet wel in verhouding staan tot de huur of koopsom voor een woning, maximaal 10% van de maximale huur of koopsom.

Voor een aantal segmenten is de parkeernorm lager dan één parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er minder parkeerplaatsen dan woningen worden gerealiseerd. Zodra een woning te koop of te huur wordt aangeboden moet duidelijk zichtbaar zijn of het mogelijk is om een parkeerplaats te huren of te kopen. Op plekken waar betaald of vergunningparkeren is of gaat worden ingevoerd, is het in het principe niet mogelijk om een parkeervergunning voor een parkeerplaats in de openbare ruimte te krijgen.

3. Realiseren van sociale huurwoningen op particuliere grond

Ontwikkelaars zijn verplicht om minimaal 20% van het totale woningbouwprogramma te realiseren in de sociale huur. Deze woningen moeten gebouwd en/of geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling, een woningcorporatie. Hiervoor is het van belang dat ontwikkelaars en toegelaten instellingen elkaar goed kunnen vinden. In dit hoofdstuk staat het proces beschreven dat ontwikkelaars kunnen volgen om tot een overeenkomst te komen met een toegelaten instelling.

3.1 Benaderen toegelaten instelling

In de gemeente Amstelveen zijn vier corporaties actief, waarvan er drie openstaan voor het uitbreiden van hun portefeuille in Amstelveen. Dit zijn: Woonstichting Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland. Eigen Haard verhuurt woningen aan een breed aantal doelgroepen, DUWO aan studenten en Woonzorg Nederland aan ouderen. In de woningmarktregio Amsterdam zijn meer woningcorporaties actief die zich in de gemeente Amstelveen kunnen vestigen. Hiervoor is wel nodig dat een toegelaten instelling prestatieafspraken met de gemeente maakt. Voor de realisatie van reguliere sociale huurwoningen is Woningstichting Eigen Haard de meest logische partij in Amstelveen. Voor de huisvesting van studenten en ouderen is het ook mogelijk om DUWO of Woonzorg Nederland te benaderen.

Het proces om tot een dergelijke overeenkomst te komen gaat als volgt: een ontwikkelaar benadert minimaal vijf toegelaten instellingen uit de woningmarktregio Amsterdam met het verzoek om de sociale huurwoningen af te nemen. Een dergelijke instelling verhuurt aan een breed aantal doelgroepen, is al gevestigd in Amstelveen of heeft de waarschijnlijke intentie om deze stap te maken. Mochten ze daar niet uitkomen, dan stellen ze hier gezamenlijk een brief over op. In deze brief moet staan op welke punten geen overeenstemming is bereikt. Per punt is aangegeven wat het conflicterende standpunt van de ontwikkelaar en de toegelaten instelling zijn. Als

de ontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met vijf toegelaten instellingen niet mogelijk is, kan er ruimte ontstaan om alternatieven te bespreken. Deze ruimte kan alleen worden geboden door het college van burgemeester en wethouders.

3.1.1 Gereguleerde particuliere sociale huur

Mocht ondanks alle inspanningen toch niet lukken om sociale huurwoningen met een toegelaten instelling te realiseren, dan kan de sociale huur worden afgekocht via het Volkshuisvestingsfonds of wordt er gereguleerde particuliere sociale huur ontwikkeld. In de Doelgroepenverordening 2023 zijn kaders opgesteld voor gereguleerde particuliere sociale huur. Particuliere sociale huur moet minimaal 25 jaar beschikbaar zijn voor deze doelgroep. Het heeft de voorkeur dat deze woningen ook beschikbaar zijn voor kwetsbare doelgroepen die ook in de reguliere sociale huur worden gehuisvest. Hierover maken de ontwikkelaar en de gemeente nadere afspraken. Het woonprogramma voor gereguleerde sociale huurwoningen is gelijk aan het programma in paragraaf 2.1.1.



4. Passend wonen

4.1 Passendheidsbeginselen

Om ervoor te zorgen dat Amstelveners passend wonen, worden woningen in de sociale huur en voor een deel van het middensegment toegewezen op basis van het inkomen en in de sociale huur op basis van huishoudensgrootte. De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk vastgesteld. De passendheidsbeginselen voor de sociale huur staan uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. Voor woningen in het middensegment die worden verhuurd via de Doelgroepenverordening staan de inkomensgrenzen in deze verordening beschreven. Deze inkomensgrenzen gelden ook voor middeldure huurwoningen die met subsidie uit het volkshuisvestingsfonds worden gerealiseerd.

4.1.1 Passend wonen in de sociale huur

Sociale huurwoningen worden toegewezen op basis van passendheidsbeginselen. Die gelden voor zowel

het inkomen als de huishoudensgrootte. Hiermee wordt voorkomen dat een eenpersoonshuishouden een te grote woning betreft, maar ook dat een gezin een tweekamerwoning gaat huren. De regels voor passend toewijzen op basis van huishoudensgrootte is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Grofweg mag een eenpersoonshuishouden in een woning met een oppervlak tot en met 60m². Meerpersoonshuishoudens mogen in een woning van 60m² en groter. De exacte uitwerking vindt plaats in de Huisvestingsverordening.

Het Rijk stelt elk jaar de huurprijzen en de inkomensgrenzen vast voor de sociale huur. In 2024 zijn de grenzen als volgt:

- Kwaliteitskortingsgrens €454,47 (inkomen tot €37.625);
- Lage aftoppingsgrens €650,43 (inkomen tot €52.671);
- Hoge aftoppingsgrens €697,07 (inkomen tot €52.671);
- Liberalisatiegrens €879,60 (inkomen tot €52.671).



4.2 Toewijzing nieuwbouwwoningen aan Amstelveners en essentiële beroepen

Dankzij een wijziging van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om 50% van de (nieuwbouw)woningen toe te wijzen aan Amstelveners of inwoners met een maatschappelijke of economische binding. Voor koopwoningen betreft het woningen met een prijs tot €390.000,- (NHG, prijspeil 2024) Voor huurwoningen geldt een maximale huurprijs van €1.123,13 (prijspeil 2024). Binnen een woningbouwprogramma mag maximaal 30% van koop en huurwoningen in het middensegment worden toegewezen aan Amstelveners. In de praktijk betekent dit dat ontwikkelaars voor een bepaalde periode de aangewezen woningen alleen mogen aanbieden aan Amstelveners. Hebben zich binnen die periode geen geschikte kandidaten gemeld, dan mag iedereen op de woningen intekenen. Voor de woningen die via deze manier verkocht of verhuurd worden, is een huisvestingsvergunning nodig.

Om te bepalen wie een Amstelvener is, wordt het ingezetenen criterium gebruikt. Deze definitie is ook vastgelegd in de Huisvestingswet 2014 en luidt als volgt:

Een Amstelveense woningzoekende is iemand die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Amstelveen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een aantal beroepen tot cruciale beroepen te verklaren. Hiervoor is gekeken naar beroepen die onmisbaar zijn voor een goed functionerende stad. Het gaat om beroepen die een onmiskenbare maatschappelijke bijdrage leveren. Er wordt aan de volgende groepen gedacht:

- docenten en onderwijsassistenten in het basis- en middelbaar onderwijs;
- werknemers in de zorg;
- Brandweerlieden;
- Politieagenten;
- Ambtenaren (afvalbeheer en groenvoorziening tot schaal 8).

4.3 Levensloopbestendige woningen

Alle nieuwe woningen zijn levensloopbestendig. Dit is één van de doelen uit de woonvisie 2023-2030. Om dit doel te kunnen realiseren is van belang om aan te geven wat er wordt verstaan onder levensloopbestendig. In Amstelveen wordt daar het volgende onder verstaan:

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen op maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator.

In de praktijk betekent dit dat in nieuwe woningen alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn, bereikbaar per lift of grondgebonden zijn.

4.3.1 Rolstoelvriendelijke woningen

Naast een tekort aan levensloopbestendige woningen is er ook een tekort aan rolstoelvriendelijke woningen. 2% van alle nieuw gebouwde woningen is rolstoelvriendelijk. Hierbij wordt er gekeken naar het totale nieuwbouwproductie van de gemeente. Onder een rolstoelvriendelijke woning wordt het volgende verstaan:

Een rolstoelvriendelijke woning heeft geen drempels. Alle deuren in huis moeten breed genoeg zijn om er met een rolstoel doorheen te kunnen. Dit betekent dat ze minimaal 85 centimeter breed zijn. Het keukenblok heeft ruimte om er met een rolstoel (deels) onder te kunnen. De badkamer is breed genoeg zodat er een rolstoel in past. De badkamer heeft een inloopdouche en een verhoogd toilet. Het heeft de voorkeur dat ramen en deuren elektronisch bedienbaar zijn.

4.4 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding zijn privaatrechtelijke instrumenten met het doel om een vastgesteld woonprogramma te waarborgen en speculatie te voorkomen. Eén van de doelen uit de woonvisie is het vergroten van het aantal koopwoningen in de gemeente. Hiervoor kunnen zowel publiekrechtelijke instrumenten (bijvoorbeeld opkoopbescherming) als privaatrechtelijke instrumenten worden ingezet. Met de zelfbewoningsplicht wordt beoogd om de koper van een woning zelf in deze woning te laten wonen (uitzondering eerste en tweedegraadsfamilieleden van de koper). Het is niet het doel om de eigenaar te verplichten voor de periode van de zelfbewoningsplicht de woning in bezit te houden. Een woning mag worden verkocht, zolang de zelfbewoningsplicht wordt doorgelegd en aan de overige voorwaarden uit de akte van levering wordt voldaan. Mocht een eigenaar over willen gaan tot verkoop van de woning, dan zorgt het antispeculatiebeding ervoor dat eventuele winst op de woning voor een deel terugvloeit naar de gemeente in het Volkshuisvestingsfonds. Hiermee wordt het onaantrekkelijker voor de eigenaar om de woning te koop aan te bieden. Zowel de zelfbewoningsplicht als het antispeculatiebeding worden voor de periode van 5 jaar opgelegd.

4.5 Regeling opkoopbescherming

Om te voorkomen dat woningen in het goedkope en middeldure koopsegment worden aangekocht voor particuliere verhuur is de opkoopbescherming in het leven geroepen. De opkoopbescherming geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen. In 2024 is de prijsgrens op €482.000,- vastgesteld. Deze grens is gebaseerd op de prijsgrens middelduur hoog uit de woonagenda 2020-2023. Omdat de prijsgrenzen in het middensegment gaan veranderen, is het noodzakelijk om een andere methodiek te gaan gebruiken. Voorgesteld wordt om vanaf 2025 60% van de woningvoorraad als middelduur te gaan zien. Dit zou betekenen dat de WOZ-grens in 2025 rond de €530.000 ligt. Uit onderzoek van onder andere de Erasmusuniversiteit en de gemeente Utrecht blijkt dat de opkoopbescherming een effectief instrument is. Er worden nauwelijks nog goedkope of middeldure huurwoningen opgekocht voor de verhuur en het aandeel starters dat een woning weet te bemachtigen is gestegen. Vanwege deze positieve signalen wordt de regeling opkoopbescherming voorlopig voortgezet. Uiterlijk in 2027 volgt een nieuw evaluatiemoment.

4.6 Servicekosten

Voor zowel sociale huurwoningen als huurwoningen in het middensegment en de vrije sector mogen

servicekosten worden gerekend. Het is van belang dat de servicekosten aansluiten bij het segment waar de woningen zich in bevinden. Het is niet wenselijk dat woningen in het sociale en middensegment te maken krijgen met hoge servicekosten, omdat woningen hierdoor minder bereikbaar voor de doelgroep worden.

Huurders kunnen in eerste instantie via de huurcommissie vragen om een verlaging van de servicekosten als zij vinden dat (een deel) van de kosten onterecht in rekening zijn gebracht. Mocht blijken dat een verhuurder zich grootschalig niet houdt aan de kaders voor servicekosten, dan kunnen gemeenten handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden vinden overeenkomstig de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek: de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Gemeenten hebben met de invoering van de Wet goed verhuurderschap de taak gekregen om handhavend op te treden bij excessen in de servicekosten. Dit betekent dat overtredingen van de Wet goed verhuurderschap worden bestraft met een waarschuwing, bestuurlijke boetes, openbaarmaking. In het zwaarste geval kan worden overgegaan tot inbeheername.



5. Anterieuere overeenkomst

In een anterieuere overeenkomst kunnen gemeenten en ontwikkelaars tot een set met afspraken komen die niet publiekrechtelijk geregeld kunnen worden. Deze overeenkomst biedt aan zowel de gemeente als de ontwikkelaar een zekerheid. Partijen moeten zich aan de opgestelde afspraak houden en weten welke consequenties daarop staan als dat niet gebeurt. In dit hoofdstuk is te vinden over welke onderdelen er minimaal afspraken moeten worden gemaakt vanuit woonbeleid en volkshuisvesting.

Bouwplanontwikkeling:

- Woningbouwprogramma;
- Woninggroottes.

Woningbouwprogramma:

- Afspraken over verhouding sociale, middeldure en vrije sectorhuur;
- Afspraken over verhouding sociale, middeldure en vrije sectorkoop;
- Afspraken over de huur- en koopprijzen van de woningen in het woonprogramma;
- Afspraken over afkoop dan wel subsidie via het Volkshuisvestingsfonds;
- Instandhoudingstermijn sociale en middeldure huurwoningen.

Doelgroepen:

- Labelen van woningen aan specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld ook ingezetenen en maatschappelijk en economisch gebondene);
- Manier van toewijzing aan specifieke doelgroepen.

Andere verplichtingen:

- Zelfbewoningsverplichting inclusief boetebepaling;
- Antispeculatiebeding inclusief afroomregeling.

