

Raadsbericht

Aan

Van

Mevr. S. Vilé

Datum

13 november 2023

Kopie

Betreft

Speelruimte woon(zorg)beleid t.b.v. discussie raadsbijeenkomst 16 november 2023

Tijdens de presentatie over het opstellen van gemeentelijk woon(zorg)beleid in uw raadsvergadering van 12 oktober 2023 presenteerden wij mogelijke hoofdlijnen voor het woonzorgbeleid van de gemeente. Ook werden in de presentatie een aantal discussiepunten benoemd. We willen in de raadsbijeenkomst op 16 november graag een open gesprek met u voeren over deze discussieonderwerpen, peilen hoe u daarin staat. Zoals door u verzocht geven wij in dit memo meer achtergrondinformatie over deze discussiepunten, zodat duidelijker wordt wat de lokale speelruimte is. Wij lopen de discussiepunten hieronder één voor één langs.

Na 16 november wordt verder gewerkt aan het opstellen van het concept beleid.

Onderwerp: Sociale huur wordt bij voorkeur door woningcorporaties geëxploiteerd, maar bij uitzondering ook door andere partijen

Soms geven marktpartijen aan zelf de sociale huur in hun gebied te realiseren en te exploiteren. Marktpartijen willen soms niet samenwerken met een corporatie of komen niet tot overeenstemming. Dat zou betekenen dat er dan nieuwe particuliere sociale huurwoningen ontstaan. Onder welke condities is dit acceptabel voor de gemeente?

Wat is de regelgeving? Wat doet de gemeente al?

Onder de term 'sociale huurwoning' worden vaak verschillende definities geschaard. Het is in elk geval een huurwoning met een lagere huur (onder de liberalisatiegrens, nu € 808,06), zodat deze betaalbaar zijn voor lage inkomens (eventueel met huurtoeslag). Vaak wordt verondersteld dat het een woning van een woningcorporatie is. Maar ook particuliere verhuurders kunnen woningen hebben met een lagere huur.

Voor woningcorporaties (niet-winstbeogende instellingen) gelden vele extra regels op basis van de Woningwet. Onder andere: de doelgroep zijn lagere inkomens (inkomensgrens), waaronder kwetsbare groepen, er gelden lagere huurprijzen voor de laagste inkomens en er worden prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. De vrijkomende sociale huurwoningen worden aangeboden en verdeeld via één regionaal en transparant woonruimteverdeelsysteem, waarvoor woningzoekenden zich kunnen inschrijven. De woningen worden verdeeld op basis van regels die de gemeente stelt (Huisvestingsverordening).

Particuliere sociale huurwoningen zijn in Ouder-Amstel ook vergunningplichtig. Maar er gelden minder regels. Zo is de inkomensgrens wat hoger en kunnen particuliere verhuurders zelf huurders zoeken voor hun woningen (er is niet één centraal platform waar woningen aangeboden worden). Op basis van de doelgroepenverordening geldt ook voor particuliere verhuurders bij nieuwbouw de minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. Vaak zullen marktpartijen de woningen verkopen zodra dat kan.

Wat verandert er? Wat is de speelruimte?

In hoeverre wil de gemeente ruimte geven aan nieuwbouw van sociale huurwoningen door marktpartijen? Hoe kunnen we zorgen dat deze sociale huurwoningen ook echt ten goede komen aan de mensen die erop zijn aangewezen?

Welke voorwaarden willen we stellen aan deze particuliere partijen zodat de voorwaarden meer gelijk zijn aan de voorwaarden die voor corporaties gelden?

- Woningtoewijzing op basis van WoningNet (één transparant puntensysteem en duidelijkheid voor inwoners)
- Woningtoewijzing deels aan aandachtsgroepen, zoals urgenten, statushouders, beroepsgroepen en kwetsbare groepen o.a. economisch daklozen
- Gedifferentieerde huurprijzen (niet alles net onder € 808,06)
- Gedifferentieerde woningoppervlaktes (ook grotere woningen in sociale huur)
- Afspraken over betaalbaarheid, schuldhulpverlening, leefbaarheid, duurzaamheid, woonfraude

Onderwerp: Voorrang inwoners

Wat is de regelgeving? Wat doet de gemeente al?

De mogelijkheden worden bepaald in de Huisvestingswet. Voor het onderdeel 'woonruimteverdeling' kan de gemeente, indien schaarste wordt aangetoond, een vergunning vereisen bij de verhuur van betaalbare woningen en daar voorwaarden aan verbinden (passendheid, voorrang, etc.) binnen de mogelijkheden van de wet. De gemeente legt haar regels vast in een lokale Huisvestingsverordening. Deze dient regionaal afgestemd te worden.

De huidige Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om maximaal de helft van de huurwoningen die jaarlijks beschikbaar komen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een maatschappelijke of economische binding aan de regio. Daarvan mag maximaal de helft toegewezen worden aan huishoudens met een binding aan de eigen gemeente (dus een kwart van de totale vrijkomende woningen).

In de Huisvestingsverordening van Ouder-Amstel is een vergunningplicht ingesteld voor alle huurwoningen tot de liberaliseringsgrens (sociale huurwoningen), zowel corporatiewoningen als sociale huurwoningen van particuliere verhuurders.

De lokale voorrang geldt momenteel alleen voor de sociale huurwoningen van corporaties. Met de pilot die door de samenwerkende gemeenten uit de regio is aangevraagd is de voorrangsregeling voor inwoners uit de eigen gemeente uitgebreid van 25 procent naar 30 procent. Dit geldt nu in de gemeente Ouder-Amstel.

Wat verandert er? Wat is de speelruimte?

Er komt een nieuwe Huisvestingswet (deze moet nog door de Eerste Kamer). Daarin staat dat gemeenten voor de gehele 50% van de vergunningplichtige verhuringen mogen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de regio, gemeente of deel van de gemeente. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen met lokale binding.

In de nieuwe Huisvestingswet komt ook de mogelijkheid om nieuw gebouwde betaalbare koopwoningen (< € 355.000) op te nemen in de Huisvestingsverordening, zodat ook in dit segment regionale of lokale voorrang kan worden geregeld. Er bestaat al een mogelijkheid om de voorrangsregels van toepassing te verklaren voor (nieuwe of bestaande) middeldure huurwoningen. Dit is nu niet het geval in Ouder-Amstel.

Lokale voorrang kan de gemeente laten gelden voor alle betaalbare woningen die vergunningplichtig zijn, of in bepaalde situaties. Zo kan de gemeente kiezen om het van

toepassing te verklaren specifiek voor nieuwbouw of in bepaalde kernen (bijv alleen in Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel).

Keuzes vergen een goede onderbouwing en ook afstemming met de regiogemeenten.

Nu geldt de lokale voorrang alleen voor sociale huurwoningen van corporaties. Bij de corporaties is vergunningverlening aan hen gemandateerd, maar bij particuliere verhuurders en marktpartijen zal de vergunningverlening en de handhaving capaciteit van de gemeente vergen.

Onderwerp: Voorrang vitale beroepsgroepen

Voor gemeenten kan het van groot belang zijn om vitale beroepsgroepen aan de gemeente te binden en hen met voorrang betaalbare woonruimte te bieden.

Wat is de regelgeving? Wat doet de gemeente al?

Momenteel is er geen sprake van voorrang voor specifieke beroepsgroepen in de gemeente bij de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.

Wat verandert er? Wat is de speelruimte?

Gemeenten zullen na invoering van de nieuwe Huisvestingswet expliciet de ruimte krijgen om binnen de regionale/lokale binding extra voorrang te geven aan woningzoekenden met een beroep van vitaal belang, denk aan leraren, brandweer, medewerkers in de zorg en politieagenten. Het valt onder economische binding. De gemeente mag zelf bepalen wat voor hun gemeente een vitaal beroep is. Dit alles dient geregeld te worden in de Huisvestingsverordening.

Op dit moment zou de voorrang alleen gelden voor de verhuur van sociale huurwoningen. Bepaald moet worden of dit alleen voor corporatiewoningen gaat gelden of ook bij particuliere sociale huurwoningen. Ook is er een keuze of het bij alle verhuringen wordt toegepast of alleen bij oplevering van nieuwbouw. Als de gemeente in de toekomst ook de verhuur van (nieuwe) middeldure huurwoningen en (nieuwe) betaalbare koopwoningen vergunningplichtig zou maken, kan deze voorrang ook in die segmenten worden toegepast. Belangrijk is goed na te denken over de verdeling tussen de verschillende beroepsgroepen, zodat ze elkaar niet verdrücken.

Onderwerp: Aanbieden van sociale koopwoningen

Op basis van de nieuwe Huisvestingswet kan geregeld worden dat kopers van een nieuwbouwwoning met een verkoopprijs tot €355.000 een huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Die krijgen ze alleen als hun inkomen past bij de verkoopprijs van de woning. Ze kunnen deze grens ook lager stellen als dat meer passend is bij de lokale situatie. Als er meerdere gegadigden zijn voor de woning, kunnen gemeenten kopers met binding aan de gemeente en/of een bepaald beroep voorrang geven. Naast de bouw van betaalbare/sociale koopwoningen tot € 355.000 kan de gemeente nog inzetten op een goedkopere categorie koopwoningen (bijv. € 275.000).

Ook bestaan er koopconstructies met korting en risicodeling (een voorbeeld is Koopgarant), waardoor koopwoningen nog beter bereikbaar en betaalbaar zijn voor huishoudens met een beperkt inkomen. Hiervoor zou bijvoorbeeld een corporatie moeten meewerken met het opzetten van deze koopinstrumenten. Er zou onderzoek naar kunnen worden gedaan om te kijken welke het meest kansrijk is.

De gemeente kan in de doelgroepenverordening de categorie sociale koop opnemen en daarbij de beoogde doelgroep vermelden en een instandhoudingstermijn van 10 jaar vastleggen. Voor toewijzing moet echter de Huisvestingsverordening worden ingezet.

Wil de Raad extra (financiële) inspanningen doen om nader onderzoek te doen naar de gewenste opties, en voor de realisering van dergelijke goedkope koopwoningen?

Onderwerp: Hoeveel ruimte geven aan woningsplitsing en mantelzorgwoningen?

De inzet zou kunnen zijn om huishoudens waar mogelijk ruimte te bieden om eigen oplossingen te creëren, bijvoorbeeld in het kader van de vergrijzing. Hierbij valt met name te denken aan woningsplitsing (de oudere kan beneden wonen, boven een jonger iemand) en het plaatsen van (pre)mantelzorgwoningen bij bestaande woningen. Met name in Ouderkerk aan de Amstel en in het buitengebied komen grote woningen en erven voor, die zich hiervoor kunnen lenen.

Woningsplitsing

Momenteel moet er bij een gewenste bouwkundige splitsing van een woning in meerdere zelfstandige woningen een vergunning worden aangevraagd (Huisvestingsverordening, hoofdstuk woningvoorraadbeheer). Er gelden in Ouder-Amstel momenteel veel voorwaarden, waaronder een minimale oppervlakte van de woningen na de verbouwing. De gemeente kan die voorwaarden aanpassen en ook specificeren naar gebied. Ook dan de gemeente de toepassing meer stimuleren door communicatie en door bijvoorbeeld de vergunning kosteloos te maken.

Mantelzorgwoningen

Je hebt geen vergunning nodig in Ouder-Amstel voor het plaatsen van een mantelzorgwoning, als je voldoet aan de voorwaarden. De voorwaarden zijn:

- De woning mag vergunningvrij op het achtererf én als je dan nog voldoende plek hebt (dit is een maximum percentage van je achtererf). Ook mag je een bestaand bijgebouw ombouwen tot mantelzorgwoning.
- In het buitengebied zijn extra mogelijkheden als het achtererf al maximaal bebouwd is. Je mag dan alleen voor mantelzorgwonen nog een unit plaatsen dat verplaatsbaar is en na afloop ook in zijn geheel weer verwijderd wordt. De unit mag maximaal 100 m² zijn, bovenop de maximaal toelaatbare bebouwing.

Over het algemeen gelden er voor pré-mantelzorgwoningen strengere regels dan voor reguliere mantelzorgwoningen. Zo moet er bijv minimaal de AOW-leeftijd bereikt zijn. Daarnaast:

- Is de tuin niet groter dan 100 vierkante meter, dan mag de mantelzorgwoning maximaal de helft hiervan zijn.
- U moet een familieband hebben met de bewoner(s) van de hoofdwoning.
- De woonsituatie in het algemeen mag niet slechter worden.
- U moet genoeg parkeerruimte hebben op eigen grond.
- U mag de belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving niet schaden.
- De pre-mantelzorgwoning moet veilig en levensloopbestendig zijn en voldoen aan de eisen in het bouwbesluit.
- De bewoners staan op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de BRP.