



Onderwerp Toezegging beantwoording vragen nota kaders en spelregels sociale huur en middensegment		
Nummer	2018/878458	Datum college 18 december 2018
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	ECDW	
Auteur	F. Tol	
Telefoonnummer	023-5115240	
Email	ftol@haarlem.nl	
Actueel behandelvoorstel:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar gemeenteraad. Behoort bij onderwerp Kaders en spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (2018/273161) in de raadsvergadering 20 december 2018. Met deze raadsinformatiebrief wordt invulling gegeven aan de toezegging beantwoording vragen naar aanleiding van de commissie Ontwikkeling van 6 december 2018.	
Bijlagen	geen	

In de commissie ontwikkeling van 6 december 2018 is toegezegd om enkele resterende vragen schriftelijk te beantwoorden. In deze brief treft u de beantwoording aan.

1. Waarom is de categorie sociale koop niet opgenomen in de Nota kaders en instrumenten / Doelgroepenverordening?

In de nota is de keuze gemaakt om, in het verlengde van coalitieakkoord en de woonvisie, de optie gereguleerde middeldure koop (in het Besluit Ruimtelijke Ordening opgenomen als ‘sociale koop’) niet toe te voegen. De overwegingen hiervoor staan in paragraaf 3.5 van de nota. Omdat het college wel van mening is dat deze categorie een goed alternatief zou kunnen zijn voor huurwoningen tot € 971, is deze optie wel in de nota uitgewerkt. Zodat de raad, indien gewenst, deze optie nog kan toevoegen aan de kaders. Na vaststelling van de nu voorliggende nota, zal een concept-doelgroepenverordening met alle vastgestelde doelgroepen de inspraak ingebracht worden. Als sociale koop toegevoegd wordt, dan zal die daar ook in worden meegenomen.

In het raadsvoorstel is opgenomen dat minimaal de helft van de middencategorie (de 2e 40%) in de middeldure huur tot € 971 moet worden gerealiseerd. De overige invulling van de 40% in dit segment kan worden ingevuld door huurwoningen tot € 1.300,- of koopwoningen tot € 363.000,-. Hiermee sluiten we aan op de verdeling uit het coalitieakkoord. Ook past het bij de conclusie uit het woonwensenonderzoek en de doorberekening van de woningbehoefte dat er een grote vraag is naar woningen in de middeldure categorie. Uit de onderzoeken blijkt daarnaast, dat de vraag naar koop in het lage middensegment best groot is. Daarom is in de nota ook de optie uitgewerkt om voor het eerste deel van de tweede veertig procent ontwikkelaars de ruimte te geven om, naast huurwoningen tot €971, ook koopwoningen tot €200.000 te ontwikkelen. Voordeel van het toevoegen is onder andere dat we aansluiten bij de vraag naar koopwoningen in dit segment en dat we de ontwikkelaars wat meer bewegingsruimte geven. Nadeel is bijvoorbeeld dat het

bij koopwoningen lastiger is dan bij huurwoningen om te reguleren dat ze ook echt in dat lage middensegment behouden blijven en dat dit geen oplossing biedt voor mensen die geen hypotheek kunnen krijgen.

2. Er is nu in de spelregels voor middeldure huur opgenomen dat we voorrang willen geven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Is het wenselijk om ook voorrang te geven aan mensen die op de wachtlijst staan voor sociale huur, geen sociale huurwoning achterlaten, maar wel naar een middeldure huurwoning willen verhuizen?

Het college is hier geen voorstander van. We willen vooral de doorstroming stimuleren zodat er sociale huurwoningen vrijkomen. We verwachten ook niet dat deze groep woningzoekenden alle nieuwe middeldure huurwoningen zullen gaan bewonen.

Daarnaast speelt mee dat meer regels op het gebied van voorrang het voor ontwikkelaars en beleggers moeilijker maakt, uit de gesprekken kwam weinig draagvlak bij ontwikkelaars naar voren voor het toewijzen van middenhuur aan woningzoekenden via Woonservice.

Bovendien is inschrijving bij Woonservice bedoeld voor woningzoekenden in de sociale huur. Wanneer inschrijving bij Woonservice een voorrangspositie oplevert voor de nieuw te bouwen woningen in het middensegment zal dit er mogelijk voor zorgen dat ook andere doelgroepen (dan voor een sociale huurwoning) zich zullen inschrijven bij Woonservice. Daarmee neemt de wachtlijst bij Woonservice toe.

3. Wat is de onderbouwing van de opgenomen eis van minimaal 40 m2 voor sociale huurwoningen? Wat zijn de mogelijkheden om hiervan af te wijken bijvoorbeeld ten behoeve van jongeren, en andere bijzondere doelgroepen?

Onder Ad 6 op pagina 7 is de onderbouwing van de minimumeis van 40 m2 opgenomen. Het is tot stand gekomen in overleg met corporaties. Een woning met dit minimumoppervlak en de eis van 1 slaapkamer levert een geschikte en volwaardige woning voor 1- en 2 persoonshuishoudens op en heeft voldoende toekomstwaarde. Afwijken van deze ondergrens kan middels maatwerk, alleen als dit in lijn ligt met woonvisie en coalitieprogramma en als prijs/oppervlak -verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen). Zie ook paragraaf 2.4. Kaders sociale huur, punt 9. Deze mogelijkheid is opgenomen specifiek voor de genoemde doelgroepen zoals jongeren, en andere bijzondere doelgroepen (zoals bijvoorbeeld RIBW).

4. Kan er een categorie worden toegevoegd voor het koopsegment tussen 200.000 – 300.000 zodat er niet alleen woningen aan de bovenkant van het segment worden aangeboden (€ 363.000) ?

We hebben het middensegment nu in twee delen opgeknipt, waarbij we voor het eerste (goedkopere deel) het sturingsinstrument van met name de doelgroepenverordening in willen zetten. We verwachten niet dat ontwikkelende partijen in het tweede deel alles tegen de bovengrens (van 363.000) zullen positioneren, doorgaans is er sprake van verschillende typologieën en verschillende prijzen. Een aparte categorie om bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst op te nemen binnen dit tweede deel achten we daarom niet nodig, en geeft extra regeldruk.



5. Waarom is de starterslening niet als instrument opgenomen in de nota?

Antwoord: Het instrument van de starterslening is in Haarlem al enige tijd beschikbaar. Woningzoekenden met een binding aan de regio kunnen een aanvullende lening krijgen voor hun eerste koopwoning. De voorliggende nota richt zich op de kaders en het instrumentarium om de doelstellingen ten aanzien van het nieuwbouwprogramma tot stand te brengen. De starterslening richt zich op het bereikbaar maken van (bestaande en nieuwe) koopwoningen tot de 230.000,-. Alhoewel dit instrument zeker van belang is, betreft het ons inziens een ander onderdeel van beleid.

6: Waarom is er geen anti-speculatiebeding opgenomen?

Antwoord: De gewenste vormen van anti-speculatiebeding moeten nog worden uitgewerkt en zullen later worden verwerkt (zie pagina 16 van de nota), planning is om de uitwerking in april voor te leggen aan de commissie.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,