

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Update doelgroepenverordening i.r.t. sociale koop

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-12-2023
Notanummer	: 2023-1141
Datum	: 19-12-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 13122023 LBR Brief Ontwikkelaars Doelgroepenverordening.docx

### Parafering

<li>14-12-2023: Wethouder</li><li>13-12-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 14-12-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 15-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

### Besluit

1. Kennis te nemen van het ontbreken van de (huidige) juridische mogelijkheden ten aanzien van de toewijzing en instandhoudingstermijn van 10 jaar voor sociale koopwoningen op grond van de Verordening Doelgroepen woningbouw Deventer 2019
2. In te stemmen met het actief informeren van kopers en ontwikkelaars van sociale koopwoningen ten aanzien van de toewijzing en instandhouding van sociale koopwoningen conform bijgevoegde informatiebrief
3. De raadsmededeling vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In Deventer is de update van de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 vastgesteld door de raad op 13-05-2023. Deze doelgroepenverordening wordt onder andere ingezet om verschillende categorieën woningen toe te kunnen wijzen en beschikbaar te houden.

Afgelopen jaar zijn na de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, uitgevoerd door het ministerie BZK, signalen ontvangen over een tegenstrijdigheid in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Huisvestingswet. Hieruit blijkt dat gemeenten geen juridische grondslag hebben om sociale koopwoningen toe te wijzen aan een doelgroep. Dit is een omissie in de wet met gevolgen voor verschillende doelgroepenverordeningen in Nederland.

Voor Deventer betekent dit dat het deel van de doelgroepenverordening dat toeziet op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een inkomensdoelgroep, én

het deel dat toeziet op de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen, onverbindend zijn en komen te vervallen, omdat de grondslag van de doelgroepenverordening op dat punt is komen te vervallen.

Daarnaast ervaren kopers van sociale koopwoningen problemen bij de financiering van deze woningen. Door toewijzingsregels en de instandhoudingstermijn kan er geen NHG worden verstrekt. In juli 2023 heeft het college reeds besloten om de doelgroepenverordening niet van toepassing te verklaren voor 46 woningen in het project Steenbrugge. Voorgesteld wordt om kopers en ontwikkelaars hier actief over te informeren via bijgevoegde brief.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De kopers van de sociale koopwoningen te vrijwaren van financiële, juridische en fiscale problemen zowel bij de aankoop van de woning als in de toekomst bij verkoop van de woning binnen 10 jaar.

### **Kader**

- \* Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- \* Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- \* Huisvestingswet 2014
- \* Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019
- \* Omgevingswet
- \* Collegebesluit 2023-689 inzake 46 sociale koopwoningen in Steenbrugge

### **Betrokken partijen en participatie**

- \* Projectontwikkelaars
- \* Banken / hypotheekvertrekkers

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Als gevolg van het ontbreken van een juridische grondslag in de Huisvestingsverordening kan een onderdeel de Verordening Doelgroepen woningbouw Deventer 2019 niet langer worden verplicht voor projectontwikkelaars en kopers van sociale koopwoningen. Het betreft de toewijzing van woningen door ontwikkelaars en de instandhoudingstermijnen van de koopwoningen voor kopers.

Deventer heeft op dit moment in een aantal bestemmingsplannen vastgelegd (onder verwijzing naar de doelgroepenverordening) welk percentage sociale koopwoningen moet worden gerealiseerd. De verplichting van realisatie van aantallen en prijsniveau als bedoeld in de verordening blijft in stand voor projectontwikkelaars van sociale koopwoningen.

Op grond van een discrepantie in de wetgeving kan echter niet worden afgedwongen dat deze woningen door ontwikkelaars worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale koop als bedoeld in de huisvestingsverordening. Ook de gevraagde instandhouding van de woningen voor de doelgroep voor tenminste 10 jaar kan niet worden afgedwongen.

Hoewel de bepalingen geen onderdeel zijn van de koop-aannemingsovereenkomst tussen verkoper en koper is de bepaling wel onderdeel van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voor deze categorie woningen de doelgroepenverordening van toepassing. Dat betekent dat koper bij verkoop zich moet houden aan deze bepaling. financiers geven aan problemen te hebben met deze bepalingen.

Voor de kopers van de woningen ontstaan enkele problemen:

- \* Het is onduidelijk voor de koper en geldverstrekker wat de kaders zijn, hoe deze worden nageleefd en wat er gebeurt bij wijziging van de marktomstandigheden. Door regulering van de inkomensdoelgroep in de doelgroepenverordening kan het voorkomen dat bij veranderende marktomstandigheden het niet altijd mogelijk is de woning te verkopen. Dit is van meerdere factoren afhankelijk, denk bijvoorbeeld aan de stijging van de rente in de afgelopen periode. Bij regulering van de verkoopprijs loopt de koper kans op overcreditering en fiscale risico's.
- \* Als een woning wordt verkocht onder de getaxeerde marktwaarde krijgt de verkoper van de woning te maken met de belastingdienst. Voor verkoper is er dus een fiscaal risico wanneer wordt afgeweken van de marktwaarde door regulering verkoopprijs.
- \* Om de woning te laten kwalificeren als een eigen woning, is het van belang dat de koper de waardeverandering van de woning grotendeels aangaat (bron: Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling). Dat betekent dat de koper op elk moment een belang van minimaal 50% moet hebben bij elke mogelijke denkbare prijs. Door regulering van de verkoopprijs door instandhouding in de doelgroepenverordening is bij doorverkoop de eigenwoningregeling niet van toepassing. Hierdoor heeft de koper geen recht op hypotheekrenteaftrek.
- \* NHG geeft aan dat ze een dergelijke constructies niet financieren. Het lijkt in strijd met hun eis dat winst en verlies over de waardeontwikkeling evenwichtig verdeeld moeten worden. Een waardedaling mag best ten koste gaan van de consument maar dan moet een waardestijging ook volledig ten gunste van de klant komen. Een andere eis is dat waardevermeerdering als gevolg van eigen investeringen volledig ten goede aan de klant moet komen. Dat lijkt hier niet het geval.
- \* De regeling roept vragen op als: wie de doelgroep is over een aantal jaren? Wat is dan het inkomen van de groep en wat is dan de prijs van de woning? Wat wordt gedaan met de investeringen die koper in de loop van jaren heeft gedaan?

De reden dat de instandhoudingsplicht van 10 jaar nu als probleem wordt ervaren bij diverse projecten met sociale koopwoningen is dat de banken en NHG de ontwikkelaar hier op geattendeerd hebben. Inmiddels is er door banken en NHG opgeschaald om dit landelijk verder te onderzoeken. De eerste projecten elders met deze bepaling worden voor financiering afgewezen. Daarbij worden dossiers overgedragen aan andere financiers met de reden waarom de ene partij niet gaat financieren. De doelgroep, waar de doelgroepenverordening voor is bedoeld, wordt met de bepaling in de problemen gebracht. Niet alleen bij de financiering voor de aankoop, maar ook in de toekomst bij verkoop binnen 10 jaar.

Om kopers te vrijwaren van problemen (financieel, juridisch en fiscaal) nu en in de toekomst is het verzoek kennis te nemen van de discrepantie in de wetgeving en kopers van sociale koopwoningen actief te informeren (via ontwikkelaars).

#### Actief informeren

Vanwege het ontbreken van een juridische grondslag in de Huisvestingswet voor het toewijzen van woningen op basis van de doelgroepen verordening, is het voor de gemeente onmogelijk om dit onderdeel van de doelgroepenverordening toe te passen. In het kader van een duidelijke en transparante overheid, ligt het voor de hand hier actief over te communiceren richting kopers, projectontwikkelaars en gemeenteraad. Hiermee scheppen we duidelijkheid voor huidige en toekomstige

woningbouwprojecten en zorgen we dat er geen onnodige vertraging ontstaat. Al eerder heeft uw college een brief verzonden voor het project Steenbrugge aan een projectontwikkelaar. Dit besluit moet voorzien in een generieke regeling voor deze situaties.

#### Wijziging Huisvestingswet

De VNG heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gewezen op deze discrepantie en verzocht om de Huisvestingswet op dit punt te wijzigen. De wijziging van de Huisvestingswet is op 12-12-2023 goedgekeurd door de Eerste Kamer en de invoering ervan staat gepland voor 1 januari 2024. Hiermee krijgen gemeenten de mogelijkheid om regels inzake woonruimteverdeling te stellen uit te breiden naar sociale koopwoningen. Het voorstel regelt dat gemeenten voortaan ook sociale koopwoningen kunnen aanwijzen als (huisvestings)vergunningplichtige woonruimte. Op basis daarvan wordt het mogelijk voor gemeenten om regels te stellen met betrekking tot de toewijzing van sociale koopwoningen aan de beoogde doelgroep. De ontbrekende aansluiting tussen de Huisvestingswet en de regelgeving met betrekking tot de aanwijzing van woningbouwcategorieën wordt op die manier hersteld. Over het vervolg wordt u geïnformeerd.

#### Mogelijkheden / wat doen we wel:

Om alsnog zoveel mogelijk te borgen dat sociale koopwoningen bij de juiste doelgroep terechtkomen:

- \* Waar mogelijk en wenselijk wordt bij nieuwe projecten afspraken gemaakt met ontwikkelaars om een inkomenstoets te doen bij verkoop van sociale koopwoningen.
- \* Waar mogelijk en wenselijk verplichten we het opnemen van een anti-speculatiebeding van 5 jaar. Wanneer we dat niet kunnen verplichten, bijvoorbeeld omdat de grond niet van de gemeente is, zetten we in op het maken van vrijwillige afspraken met ontwikkelaars.
- \* Waar mogelijk wordt de opkoopbescherming toegepast. Hierdoor kunnen in een aantal gebieden in Deventer sociale koopwoningen niet worden gekocht om vervolgens verhuurd te worden.
- \* In juli 2021 is met het Platform Wonen Deventer het 'deelgeversakkoord zelfbewoningbeding' gesloten. Dit houdt in dat leden van het Platform bij de verkoop van nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens een zelfbewoningsbeding van 5 jaar opnemen.

#### Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Doelgroepenverordening valt dan onder overgangsrecht. Het is om die reden niet meer mogelijk de doelgroepenverordening aan te passen. Wil een gemeente de regels uit de doelgroepenverordening wijzigen, dan moet de gemeente deze regels gewijzigd opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het nieuwe omgevingsplan wordt waar mogelijk gewerkt met een percentage voor sociale koopwoningen. Eventuele nieuwe mogelijkheden als gevolg van een eventuele wijziging van de huisvestingswet worden toegepast. u wordt daarover nader geïnformeerd.

#### **Financiële consequenties en dekking**

N.v.t.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

### **Aanpak en uitvoering**

Met de komst van de Omgevingswet en de aanpassing van de Huisvestingswet veranderen de instrumenten en mogelijkheden die de gemeente heeft om te sturen op de lokale woningmarkt. Dit is voor college een natuurlijk moment om te (her)overwegen hoe we bestaande en nieuwe instrumenten willen inzetten. In 2024 komt het college met een uitwerking en een voorstel richting de raad.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Update doelgroepenverordening i.r.t. sociale koop		
<b>Nummer</b>	2023-1141	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>Datum</b>	19-12-2023

### Inleiding

U ontvangt deze raadsmededeling ter informatie omdat er belangrijke wijzigingen zijn in de manier waarop het college kan sturen op de toewijzing van sociale koopwoningen.

### Kader

- \* Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- \* Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- \* Huisvestingswet 2014
- \* Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019

### Kern van de boodschap

- \* Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 blijkt dat gemeenten geen publiekrechtelijke grondslag hebben om sociale koopwoningen toe te wijzen aan een doelgroep.
- \* In Deventer betekent dit dat het deel van de doelgroepenverordening dat toeziet op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een inkomensdoelgroep, én het deel dat toeziet op de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen, onverbindend zijn en komen te vervallen.
- \* Een wetswijziging is op 12-12-2023 aangenomen om gemeenten wel deze mogelijkheid te geven. Momenteel staat de invoering gepland op 1 januari 2024.
- \* Tot die tijd probeert het college op andere manieren te borgen dat sociale koopwoningen zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor lagere inkomens.
- \* Ondertussen werkt het college uit hoe bestaande en nieuwe sturingsinstrumenten optimaal kunnen worden ingezet onder de Omgevingswet en aangepaste Huisvestingswet.

### Nadere toelichting

Sturen op het bouwen van sociale koop

Artikel 3.1, eerst lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent gemeenten de bevoegdheid toe om in een bestemmingsplan te bepalen welk percentage van de woningen binnen een aangewezen plangebied in een bepaalde woningbouwcategorie moet vallen. Sociale koop is een van deze woningbouwcategorieën. Uit het Bro volgt dat gemeenten alleen een percentages van bovenstaande categorieën kunnen opnemen in een bestemmingsplan, als zij die categorieën nader begrenzen in een aparte verordening. Deze verordening wordt in de praktijk de doelgroepenverordening genoemd. Daarin moet ten aanzien van sociale huur- en sociale koopwoningen een doelgroep worden omschreven (bijvoorbeeld aan de hand van inkomenseisen) en een instandhoudingstermijn worden bepaald.

Sturen op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een doelgroep

Uit het Bro volgt dat gemeenten alleen een percentages van bovenstaande categorieën kunnen opnemen in een bestemmingsplan, als zij die categorieën nader begrenzen in een aparte verordening. Deze verordening wordt in de praktijk de doelgroepenverordening genoemd. Daarin moet ten aanzien van sociale huur- en sociale koopwoningen een doelgroep worden omschreven (bijvoorbeeld aan de hand van inkomenseisen) en een instandhoudingstermijn worden bepaald.

### Toewijzen en de Huisvestingswet

Het toewijzen van woningen kan niet in de doelgroepenverordening zelf, maar gebeurt op basis van de Huisvestingswet 2014. In artikel 4, eerste lid, is bepaald dat gemeenten in een huisvestingsverordening regels kunnen stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte. Gemeenten mogen dit alleen ten aanzien van voor verhuur bestemde woonruimte. Uit de parlementaire geschiedenis van de totstandkoming van de Huisvestingswet blijkt dat het de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever was dat gemeenten niet de mogelijkheid hebben om voorrang te verlenen aan bepaalde groepen bij het in gebruik geven van nieuwgebouwde koopwoningen.

### Discrepantie wetgeving

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat gemeenten momenteel wel in het bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening mogen vastleggen van welk percentage sociale koopwoningen sprake zou moeten zijn in een bepaald gebied en voor welke doelgroep deze woningbouwcategorie bestemd is, maar niet kunnen afdwingen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden verkocht aan de doelgroep die de gemeente voor ogen heeft. De VNG heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gewezen op deze discrepantie en verzocht om de Huisvestingswet op dit punt te wijzigen. Deze wijziging is op 12-12-2023 aangenomen door de Eerste Kamer en staat (voorlopig) gepland om per 1 januari 2024 in werking te treden.

### Perspectief

Om alsnog zoveel mogelijk te borgen dat sociale koopwoningen bij de juiste doelgroep terechtkomen, doet het college het volgende:

- \* Waar mogelijk en wenselijk maken we bij nieuwe projecten afspraken met ontwikkelaars om een inkomensrooster te doen bij verkoop van sociale koopwoningen.
- \* Waar mogelijk en wenselijk verplichten we het opnemen van een anti-speculatiebeding van 10 jaar. Wanneer we dat niet kunnen verplichten, bijvoorbeeld omdat de grond niet van de gemeente is, zetten we in op het maken van vrijwillige afspraken met ontwikkelaars.
- \* Waar mogelijk wordt de opkoopbescherming toegepast. Hierdoor kunnen in een aantal gebieden in Deventer sociale koopwoningen niet worden gekocht om vervolgens verhuurd te worden.
- \* In juli 2021 is met het Platform Wonen Deventer het 'deelgeversakkoord zelfbewoningbeding' gesloten. Dit houdt in dat leden van het Platform bij de verkoop van nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens een zelfbewoningsbeding van 5 jaar opnemen.

### Vervolg: Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Doelgroepenverordening valt dan onder overgangsrecht. Het is om die reden niet meer mogelijk de doelgroepenverordening aan te passen. Wil een gemeente de regels uit de doelgroepenverordening wijzigen, dan moet de gemeente deze regels gewijzigd opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het nieuwe omgevingsplan wordt waar mogelijk gewerkt met een percentage voor sociale

koopwoningen. De nieuwe mogelijkheden als gevolg van de gewijzigde Huisvestingswet worden door het college uitgewerkt en volgend jaar aan uw raad voorgelegd.



Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Ontwikkelcombinatie

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-PRO/xxx-2023  
kenmerk

xxx  
uw referentie

19 december 2023  
datum

contactpersoon

Ontwikkeling xxx  
onderwerp

Geachte heer xxx,

### **Inleiding**

Wij hebben d.d. 19-12-2023 (notanummer 2023-1141) besloten u te informeren ten aanzien van de toewijzing en instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen.

### **Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019**

Medio 2023 is na onderzoek van de VNG duidelijk geworden dat door een discrepantie in wetgeving, gemeenten geen publiekrechtelijke grondslag hebben om sociale koopwoningen toe te wijzen aan een doelgroep.

Voor de naleving van de regels in de gemeente Deventer heeft dit de volgende consequenties:

- Het deel van de doelgroepenverordening dat toeziet op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een inkomensdoelgroep, én het deel dat toeziet op de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen, is niet meer handhaafbaar en daardoor niet langer verplicht voor projectontwikkelaars en kopers van sociale koopwoningen.
- De overige onderdelen van de doelgroepenverordening blijven onverminderd geldend.

### **Wat betekent dit voor u?**

Dit betekent dat de regels uit de doelgroepenverordening ten aanzien van het toewijzen aan een inkomensdoelgroep en de instandhoudingstermijn (van 10 jaar) voor sociale koopwoningen niet langer voor u en uw kopers van toepassing is.

### **Wat vragen wij van u?**

Wij vinden het nog steeds belangrijk dat sociale koopwoningen wel voor de juiste doelgroep beschikbaar blijven. Om dit te waarborgen vragen wij aan u dat:

- Bij de verkoop van nieuwgebouwde sociale koopwoningen een inkomenstoets wordt gedaan, zodat de sociale koopwoningen verkocht worden aan de doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn, conform de genoemde verordening;
- Bij de verkoop van nieuwgebouwde sociale koopwoningen een anti-speculatiebeding wordt opgenomen van 5 jaar.

DEV-PRO/xxx-2023  
kenmerk

- Bij de verkoop van nieuwgebouwde sociale koopwoningen een zelfbewoningsbeding wordt opgenomen conform het 'Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding' van het Platform Wonen Deventer uit juni 2021.

**Meer informatie**

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met naam xxx, bereikbaar via [xxx@deventer.nl](mailto:xxx@deventer.nl) of tel.nr. xxx.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

xxx  
Projectmanager gebiedsontwikkeling  
Team Projecten Realisatie en Ontwikkeling