

Van: Lutters, Sylvia <sylvia.lutters@stichtsevecht.nl>

Verzonden: maandag 17 januari 2022 17:32

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>; Liempdt, Frank van <Frank.van.Liempdt@stichtsevecht.nl>

CC: Schmitz, Jacqueline <jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl>

Onderwerp: antwoorden op de vragen vanuit de commissie FD van 11-01-2022 Cronenburgh fase 4

Beste raadsleden.

Tijdens de behandeling van het ruimtelijk kader voor woningbouwproject Cronenburgh fase 4 in de commissie FD kwamen de onderstaande vragen nog naar voren:

1. Het is gewenst dat de sociale huur, midden huur en sociale koopwoningen voldoen aan een minimale maatvoering. Dat de maatvoering en prijs met elkaar in verhouding staan en er geen piepkleine huisjes voor een veel te hoog bedrag de verhuur of verkoop in gaan. Vraag: kan de gemeente de minimale maatvoering regelen in de anterieure overeenkomst of ander document en wat zou dan de maat moeten zijn?

Ja, de gemeente kan dit regelen in de anterieure overeenkomst, maar een prijs-kwaliteit verhouding afdwingen is juridisch niet houdbaar. De U16 heeft dit enige tijd geleden uitvoerig onderzocht.

Voor middenhuur woningen hebben we in de woonvisie wel vastgelegd dat we een afmeting van minimaal 50m² hebben gekoppeld aan de laagste huurprijs (€ 763 prijspeil 2022) en een afmeting van minimaal 75 m² voor de hoogste huurprijs (€ 985 prijspeil 2022). Zoals hierboven aangegeven kunnen we dit dus opnemen in de anterieure overeenkomst.

Voor sociale huurwoningen geldt het Woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS, ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Het systeem berekent de punten onder andere op basis van:

- woonoppervlakte
- aantal verwarmde ruimtes
- aanwezige voorzieningen (keuken, badkamer etc.) en de afwerking hiervan
- aanwezigheid van een buitenruimte
- energiezuinigheid van de woning
- WOZ-waarde

De VNG heeft de rijksoverheid verzocht dit WWSsysteem ook te hanteren voor middenhuur woningen. In 2020 is deze "noodknop middenhuur" vooralsnog afgewezen. Er wordt nog steeds nagedacht over een goede regeling voor de vrije sector huur waar de middenhuur onder valt.

Wat betreft sociale koop, staan er geen minimale afmetingen opgenomen in de woonvisie alleen een maximale prijs en de eis dat er in elk geval een badkamer en een keuken in moeten zitten bij oplevering. Zoals in de eerste zin is aangegeven kunnen we dit wel opnemen in de anterieure overeenkomst maar is het juridisch niet afdwingbaar.

Resume, op dit moment is er nog geen goede regeling vanuit de overheid om prijs-kwaliteit juridisch afdwingbaar te maken. Wel ziet men hiervoor mogelijkheden binnen de doelgroepenverordening en de nieuwe Omgevingswet. Nu de Omgevingsvisie is vastgesteld en de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treedt kunnen we dit jaar van start gaan met het herzien van de woonvisie en het maken van een doelgroepen verordening waarin we aandacht hebben voor dit onderwerp.

2. Het is gewenst dat bewoners van Loenen aan de Vecht voorrang hebben bij de koop-, sociale- en middenhuurwoningen. Kunnen we dat regelen in de anterieure overeenkomst?

Ja de gemeente kan dit regelen in de anterieure overeenkomst voor de sociale huur en middenhuur woningen omdat wij kernbinding hebben geregeld in de huisvestingsverordening. In onze huisvestingsverordening zijn zowel de sociale huurwoningen als de nieuwbouw middenhuurwoningen vergunningplichtig en moeten via Woningnet worden aangeboden. Op dat moment geldt voor beide segmenten de kernbinding.

Voor nieuwbouw koopwoningen kan het college besluiten om deze met voorrang lokaal aan te bieden en dit regelen in een anterieure overeenkomst. Dat hebben we bij enkele projecten in onze gemeente ook gedaan. Er moeten dan wel nadere afspraken worden gemaakt over de toewijzing, bijvoorbeeld dat bij gelijke geschiktheid degene met de langste inschrijfduur voorgaat. Deze regeling is voor nu nog niet juridisch afdwingbaar maar daarvoor ligt wel een wetsvoorstel klaar die naar verwachting dit jaar in werking treedt. Gemeenten mogen dan in de huisvestingsverordening regels opstellen, die zorgen dat betaalbare nieuwbouwkooptwoningen niet langer automatisch naar de hoogste bidder gaan. Ook mogen zij voorrang

geven aan eigen inwoners of mensen met een beroep waaraan in de gemeente veel behoefte is, zoals aan leraren of politieagenten.

3. Wat zijn de oppervlaktes van de sociale huurwoningen die V&O wil bouwen? Worden het allemaal appartementen?

V&O heeft de ontwikkelaar hun randvoorwaarden en Programma van Eisen opgestuurd. Hierin hebben zij het volgende uitgesproken t.a.v. het gewenste programma:

- Het product meergezinswoningen met lift.
- Een mix van 2-, 3- en 4-kamerwoningen waarvan maximaal 50% van een complex mag bestaan uit 2-kamerwoningen.
- Een minimale oppervlakte van 55m² per woning.

V&O kan nu nog geen uitspraak doen of het bovenstaande gerealiseerd kan worden. Maar dit is de inzet voor de onderhandeling met de ontwikkelaar.

4. Gaat V&O ook de middenhuur woningen afnemen?

Vooralsnog is dit niet aan de orde geweest. V&O staat er wel voor open hierover het gesprek aan te gaan met de ontwikkelaar.

5. Het is gewenst dat mensen de woningen zelf gaan bewonen en niet opkopen om vervolgens te verhuren. Kunnen we dat regelen in de anterieure overeenkomst?

De druk op de woningmarkt is groot. Steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet wel vooraf bepalen welke woningen het in dit geval betreft. Dus welke woningen vallen in het goedkope en middeldure segment. Op 1 januari 2022 is de opkoopbescherming landelijk in werking getreden met het nieuwe artikel 41 in de Huisvestingswet 2014. Zie voor meer informatie het woningmarktbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

We kunnen dit opnemen in de anterieure overeenkomst maar dit onderwerp moet om juridisch houdbaar te zijn wel eerst goed geborgd worden in de (te herziene) woonvisie. In de bestaande woonvisie is de zelfbewoningsplicht voor sociale koopwoningen opgenomen. Dit jaar willen we in regionaal verband toepassing geven aan de opkoopregeling. Dat betekent dat we dan voor alle woningen (ook met een koopprijs boven de €250.000 euro) een zelfbewoningsplicht invoeren

Met vriendelijke groet,

Sylvia Lutters

Senior planoloog en beleidsadviseur ruimtelijke ordening
team omgeving en vergunningen



sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

T 0346 25 43 90 M 06 20 60 20 37

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)

