Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Doelgroepenverordening woningbouw
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-507694

Beslispunten

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023 vast te stellen.

Inleiding

Op 10 maart 2022 heeft de raad het college verzocht om een doelgroepenverordening op te stellen (Motie Grip op wonen) Ook in de Nota Wonen is aangegeven dat we nut en noodzaak van deze verordening willen onderzoeken. In de onlangs aan uw raad aangeboden informatienota en de rapportage van Companen omtrent juridische en beleidsinstrumenten betaalbaarheid hebben we al aangegeven dat we de Doelgroepenverordening als kansrijk instrument zien. Deze rapportage treft u nogmaals aan als achtergrondinformatie.

Bij deze bieden we u een voorstel tot vaststelling van de doelgroepenverordening aan.

Beoogd effect

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten beter beheersen

Argumenten

1.1 Hiermee kan meer sturing gegeven worden aan de toekomstige woningvoorraad.

Dit is noodzakelijk om beleidsdoelen te realiseren wat betreft betaalbare huurwoningen. Met de actualisatie van de Woondeal wordt deze opgave nog groter.

.

1.2 Dit is de juridische basis om woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen te kunnen opnemen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. Een doelgroepenverordening waarin deze categorieën nader gedefinieerd worden, is dan noodzakelijk. Na invoering van de Omgevingswet kunnen de categorieën opgenomen worden in het (tijdelijk)Omgevingsplan.

1.3 Het is een geschikt instrument om woningen ook voor langere tijd beschikbaar te houden voor de juiste doelgroep.

De voorliggende verordening gaat namelijk uit een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar voor sociale huur, 15 jaar voor middenhuur en één jaar voor betaalbare koop. Dat betekent dat deze woningen voor genoemde termijnen beschikbaar moeten blijven voor respectievelijk de sociale doelgroep en de doelgroep

met een middeninkomen. Hierbij hebben we aangesloten bij de begripsomschrijvingen vanuit de Woondeal 2.0.

1.4 Hiermee krijgen woningzoekenden met een middeninkomen een sterkere positie op de markt voor middenhuurwoningen.
Particuliere verhuurders stellen soms extreme inkomenseisen aan huurders. Daardoor is het middenhuursegment in sommige gevallen niet bereikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen. Door een maximuminkomen te stellen zorgen we ervoor dat nieuwe middenhuurwoningen ook daadwerkelijk toegewezen worden aan de groep woningzoekenden met een middeninkomen

1.5 De doelgroepenverordening dient ingevoerd te worden, voordat de Omgevingswet ingevoerd wordt.
De wettelijke basis van de doelgroepenverordening is te vinden in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Vanaf 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening komen dan te vervallen. De verordening blijft gewoon gelden onder Omgevingswet. Als we onder de Omgevingswet doelgroepen aan willen wijzen en percentages van woningbouwsegmenten aan willen wijzen in plannen, dan moeten we eerst een Omgevingsplan vaststellen. Niet voor alle nieuwbouwplannen wordt direct een Omgevingsplan opgesteld, waardoor de gedachtegang van de doelgroepenverordening dan dus niet toegepast kan worden.

Kanttekeningen

1.1 Voor het betaalbare koopsegment is een instandhoudingstermijn van maar één jaar opgenomen.
In het Besluit ruimtelijke ordening ligt de grondslag voor de instandhoudingstermijnen. Voor betaalbare koop is dit ten minste 1 jaar en maximaal 10 jaar. De keus voor één jaar is gemaakt omdat de handhaafbaarheid van de instandhoudingstermijn van betaalbare koop erg lastig is. Dit doel kan ook bereikt worden door inzet van anti speculatiebeding (financiële drempel om in de eerste jaren woning te verkopen) en realisatie kleinere betaalbare woningen (marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Dit product zorgt voor een geringere waardestijging en biedt meer garantie op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.
Door de categorie betaalbare koop toch op te nemen in de verordening kunnen we de realisatie van verschillende betaalbare categorie woningen allemaal via publiekrechtelijk spoor afdwingen door middel van het bestemmingsplan.

1.2. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.
De doelgroepenverordening is geen geschikt instrument om ervoor te zorgen dat in de bestaande woningvoorraad de juiste doelgroepen in de juiste woning terecht komen. Voor sociale huur is dit echter al bij wet geregeld.

1.3. We kunnen met ontwikkelaars door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten, dezelfde afspraken maken.
De zaken die we vastleggen in de doelgroepenverordening kunnen we ook privaatrechtelijk afspreken met ontwikkelaars. Dat betekent echter dat we met iedere ontwikkelaar apart in gesprek moeten en deze afspraken met wederzijdse instemming op moeten nemen. Dit hebben we nu publiekrechtelijk door middel van een verordening vastgelegd.

Financiën
De doelgroepenverordening heeft geen directe financiële gevolgen. Het controleren op de naleving van de verordening kost wel ambtelijke capaciteit. Door de verantwoording bij de verhuurder neer te leggen is geprobeerd deze capaciteit zo minimaal mogelijk te houden.

Communicatie en participatie
We hebben bij het opstellen van de doelgroepenverordening onze woningcorporaties geraadpleegd. Vanuit de woningcorporaties is er draagvlak voor de invoering van de doelgroepenverordening.

Voortgang

We gaan projectontwikkelaars die actief zijn in onze gemeente informeren over het voorstel van uw college om de gemeenteraad een doelgroepenverordening voor te leggen.
Het besluit wordt na vaststelling digitaal bekendgemaakt in het elektronische gemeenteblad ten behoeve van de inwerkingtreding. De verordening is daarna voor eenieder te raadplegen op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/.

Duurzaamheid

De doelgroepenverordening gaat over de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen. Het vaststellen van de verordening heeft geen gevolgen voor het aspect duurzaamheid.

Bijlagen

1. Raadsbesluit Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023
2. Rapportage Instrumentarium betaalbare huur/koop

Bemmel, 24 januari 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs