Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 599225
Zaaknummer: 778900

Houten, 11 juli 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Beslispunten:
1. De doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023 vast te stellen.

Samenvatting
Een doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om betaalbare nieuwbouw te realiseren. De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat betaalbare woningen voor een bepaalde periode (=instandhoudingstermijn) verplicht in die woningbouwbouwcategorie blijven. In deze doelgroepenverordening is opgenomen dat alle woningbouwprojecten vanaf 20 of meer woningen 66% tot het betaalbare segment behoort, waarvan 30% sociale huur.

Aanleiding
De Woonvisie 2021-2030 is op 14 december 2021 vastgesteld. In de Woonvisie is een actieprogramma opgenomen. Eén van de acties is het opstellen van een doelgroepenverordening. In dezelfde Woonvisie is ook een gewenst woningbouwprogramma opgenomen. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op het woningmarktonderzoek 2020. De voornaamste conclusies uit dit onderzoek, hebben betrekking op de behoefte aan betaalbare woningen in de woningbouwcategorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De introductie van een doelgroepenverordening zorgt er voor dat woningen voor een bepaalde periode (=instandhoudingstermijn) verplicht ook in die woningbouwcategorie blijven. Een doelgroepenverordening is een instrument om betaalbare nieuwbouw inclusief transformatie te realiseren.

Na het vaststellen van de Woonvisie zijn er op nationaal niveau beleidswijzigingen opgetreden en is de wereld ingrijpend veranderd.
Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de Nationale Bouw- en Woonagenda met bijbehorende programma's gepubliceerd. Ook zijn de concept wetteksten van de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Wet Betaalbare huur ter consultatie vrijgegeven. In deze agenda, programma's en conceptwetten is betaalbaarheid van het wonen het centrale thema en worden per categorie definities opgenomen. Ook heeft de gemeente Houten de Utrechtse woondeal medeondertekend, waarin wordt gestreefd naar twee derde betaalbaar bouwen vanaf 1 januari 2025. In de nieuwe programma's en de woondeal wordt betaalbare koop gedefinieerd als € 355.000. Dit is overgenomen in deze doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening, die in de RTG van 22 november 2022 is behandeld, was de grens van betaalbare koop gelijk aan de Nationale HypotheekprijsGrens (prijspeil 2023, € 405.000) volgens de Woonvisie bijlage H. Met deze verlaging wordt een krachtige impuls gegeven aan het woonaanbod in het betaalbare segment.

De oorlog in Oekraïne heeft naast de desastreuze gevolgen voor de bevolking, grote impact op de wereldeconomie. Lang leek de prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningmarkt hierdoor niet geraakt, maar daar lijkt nu verandering in te komen. De omstandigheden op de internationale handelsmarkten waren op het moment van het uitbreken van de oorlog al minder rooskleurig te noemen, als gevolg van de twee jaar durende COVID-19 crisis. Dit alles zorgt ervoor dat de bouwkosten stijgen en betaalbaar bouwen in alle drie segmenten lastiger te realiseren is. Tevens stijgt de rente weer. De stijgende rente en energiekosten, in combinatie met een dalend consumentenvertrouwen, zorgen er voor dat de woonconsument niet alleen minder kán betalen, maar ook minder wíl betalen voor de te koop staande woning.

Beoogd effect

Het realiseren en beschikbaar houden van sociale en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen voor een bepaalde termijn bij projecten met twintig of meer woningen.

Argumenten per beslispunt

1.1 De doelgroepenverordening is een actie van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie

Met het opstellen van een doelgroepenverordening wordt één van de acties van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2021-2030 uitgevoerd.

1.2 De doelgroepenverordening definieert betaalbare woningen en geeft daarmee duidelijkheid aan ontwikkelaars

Onder betaalbare woningen verstaan we:

- Sociale huurwoningen (als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet en in eigendom van een Toegelaten Instelling);
- Middenhuurwoningen met een maandhuur tussen de 'liberalisatiegrens' (prijspeil 2023: € 808,06 en wordt jaarlijks door het Rijk aangepast) en € 1.000. De bovengrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ConsumentenPrijsIndex met een maximum van € 1.200. Als de wet Betaalbare huur in werking treedt, wordt de daar gehanteerde definitie gebruikt.
- Betaalbare koopwoningen tot en met € 355.000. Wanneer vanuit de rijksoverheid een definiëring en indexering voor betaalbare koop wordt doorgevoerd, wordt deze definiëring en indexering toegepast.

1.3 De doelgroepenverordening is een onmisbaar instrument om te sturen op vastgestelde percentages voor sociale en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen in nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten

Op lokaal, regionaal/provinciaal en landelijk niveau ligt de nadruk op het realiseren van betaalbare woningen. Een doelgroepenverordening is het enige publiekrechtelijk instrument om dat te realiseren. Er worden hierdoor percentages woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan (en later omgevingsplan) opgenomen. Bij projecten vanaf 20 woningen is minimaal 66% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Dit percentage sluit aan bij de landelijke tendens en past binnen de marges uit de Woonvisie (45% - 80% betaalbaar).

1.4 De doelgroepenverordening houdt woningen voor een bepaalde periode betaalbaar

De (over)verhitte woningmarkt in Houten leidt ertoe dat zonder ingrijpen door de gemeente de meeste nieuwbouwwoningen al snel niet meer tot een van de betaalbare segmenten behoren. De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat deze woningen wel voor een bepaalde periode in dat segment blijven. Voor sociale huurwoningen is betaalbaarheid gegarandeerd, omdat de landelijke overheid hiervoor regels opstelt.

1.5 Het introduceren van de doelgroepenverordening geeft een helder signaal af aan ontwikkelende partijen en aan de gemeente zelf om betaalbaar te bouwen

De doelgroepenverordening geldt voor alle projecten vanaf 20 of meer woningen in de gehele gemeente. De gemeente legt dit bij eigen grondbezit dus ook op aan zichzelf. Wanneer de grond niet in eigendom is van de gemeente, zal de ontwikkelende partij zich moeten houden aan de woningdifferentiatie uit de doelgroepenverordening. Dit ondersteunt de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma.

1.6 De doelgroepenverordening en de Utrechtse woondeal zijn in lijn met elkaar

Op 13 maart 2023 heeft de gemeente Houten de Utrechtse woondeal medeondertekend. Voor de regio U10 benadrukt het college het streven dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment valt. Dit is een inspanningsverplichting en tevens een grote uitdaging in de U10 regio. Synchronisatie met de woondeal is een bestuurlijke steun in de rug voor het realiseren van deze ambitie.

1.7 De doelgroepenverordening geeft deels antwoord op motie 2023-24 met als onderwerp Spoorboekje monitoren betaalbare en passende woningen

In de Woonvisie worden verschillende definities gehanteerd zoals ook in de motie is te lezen. De doelgroepenverordening geeft een heldere definitie van de verschillende woningbouwcategorieën. Deze definities zijn dan weer de basis om de woningbouwprojecten goed te monitoren via Spoorboekje, dat jaarlijks wordt opgesteld.

Kanttekeningen

1.1 De doelgroepenverordening geldt alleen voor nieuwbouwwoningen (inclusief transformatie)
De doelgroepenverordening alleen geldt voor nieuwbouwwoningen op basis van het Besluit ruimtelijke ordening. Onder nieuwbouwwoningen worden ook woningen verstaan die door wijziging van bestemming worden toegevoegd aan de voorraad (b.v. door transformeren van kantoren naar woningen). De introductie van de doelgroepenverordening heeft op de korte termijn een beperkt effect op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Op de langere termijn is het effect er wel degelijk. De gemeente Houten heeft de ambitie om 4.750 woningen toe te voegen. Veel woningen worden dan gerealiseerd in het betaalbare segment.

1.2 De doelgroepenverordening kan niet meer worden gewijzigd na inwerkingtreding van de Omgevingswet
Een doelgroepenverordening blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt, maar kan volgens artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet niet meer worden gewijzigd. Wijzigingen zijn wel mogelijk door regels van de doelgroepenverordening gewijzigd op te nemen in het nog op te stellen omgevingsplan voor de gemeente Houten.

1.3 De introductie van doelgroepenverordening kan op bezwaren stuiten bij ontwikkelende partijen
Ontwikkelende partijen kunnen erop wijzen dat de doelgroepenverordening hun businesscase negatief beïnvloedt of zelfs niet van de grond komt. Ook verhuurders van middenhuurwoningen kunnen na mutatie (d.w.z. als er na huuropzegging een nieuwe huurder komt) de huurprijzen niet optrekken tot boven de maximale middenhuurgrens en ook dat heeft gevolgen voor hun businesscase. De woningcorporatie mag de sociale huurwoningen niet aanbieden in de middenhuur of verkopen. De woningbouwcorporatie kan ook over onvoldoende middelen beschikken om de sociale huurwoningen toe te voegen aan hun woningbezit. Een van de ambities uit de Woonvisie is het realiseren van betaalbare woningen. Met de realisatie van betaalbare woningen wordt voldaan aan de geconstateerde woningbehoefte.

1.4 Het realiseren van het betaalbare programma komt onder druk te staan door het veelvuldig toepassen van de hardheidsclausule
De doelgroepenverordening is bedoeld om via een publiekrechtelijke weg 66% betaalbaar bouwen te realiseren. Deze verordening is voorzien van een hardheidsclausule. Hoewel we niet op voorhand kunnen zeggen welke aanvragen er komen voor een beroep op de hardclausule, is het niet ondenkbaar dat de aanvragen betrekking hebben op verlaging van het aandeel betaalbaar.
Wanneer ontwikkelende partijen daar een beroep op doen, gaat het college dat alleen in uitzonderlijke gevallen doen op grond van zwaarwegende redenen. Het beroep op de hardheidsclausule zal dan in raadsvoorstellen voor omgevingsplannen benoemd worden.

1.5 De doelgroepenverordening is niet het juiste publiekrechtelijke instrument om financiële afdrachten (verevenen) op te leggen bij achterblijven of niet realiseren sociale huur of betaalbare koop op basis van de doelgroepenverordening
De wettelijke basis om afdrachten te vragen (verevenen) is afdeling 6.4 Wro (Wet ruimtelijke ordening). Het inzetten van het instrument verevenen vereist dat in een structuurvisie of omgevingsvisie is vastgelegd hoe bestedingen ten laste van het vereveningsfonds kunnen komen en wat de samenhang en koppeling tussen projecten is. De gemeente Houten kent alleen een structuurvisie uit 2011 voor het Eiland van Schalkwijk en verevenen is hierin niet opgenomen. Echter, in een anterieure overeenkomst kunnen wel wederzijdse afspraken worden opgenomen voor financiële compensatie bij het niet realiseren van een voldoende betaalbaar programma.

Participatie

Het opstellen van de doelgroepenverordening is een direct gevolg van de vastgestelde Woonvisie. Aanvullende participatie heeft daarom beperkt plaatsgevonden, omdat tijdens het traject van de totstandkoming van de Woonvisie uitgebreid is geparticipeerd.
Er is met Woonin (woningcorporatie) gesproken. Woonin geeft aan dat zij blij zijn met de mogelijkheden die de doelgroepenverordening biedt om meer sociale huurwoningen te

realiseren. Woonin geeft ook aan dat zij niet gedwongen wil worden om sociale huurwoningen af te nemen in projecten die niet passen in hun portefeuillestrategie.

Financiën en formatie

De doelgroepenverordening heeft beperkte gevolgen voor de formatieve inzet:

- Het gaat dan om informatievoorziening via het Telefonisch Informatiecentrum (TIC) van de gemeente.
- Tevens zal de doelgroepenverordening worden vertaald in exploitatieplannen of andersoortige overkomsten. Het opnemen van voorschriften in overeenkomsten of exploitatieplannen vergt nauwelijks extra werk, maar het niet nakomen daarvan wel;
- Als er een aanvraag komt om de hardheidsclausule toe te passen, vergt dit capaciteit van de beleidsvelden wonen, financiën en juridische zaken.
- Passieve handhaving vindt plaats door meldingen van kopers, huurders, notarissen of makelaars. Het behandelen van die meldingen vergt capaciteit. Bij actieve handhaving neemt de gemeente steekproeven in de Basisregistratie Personen of voert controle in de WOZ uit.

Het behandelen van aanvragen voor het toepassen van de hardheidsclausule, handhaving en controle vergen personele inzet. Hiermee zijn uitgaven gemoeid. Op dit moment beschikt de gemeente nog niet over ervaringscijfers, omdat dit een nieuwe verordening is. Mocht dit tot extra werk leiden, dan zal dat worden opgenomen in de begroting.

Communicatie

- Er is een persbericht verspreid.
- De doelgroepenverordening zal na vaststelling worden gepubliceerd in het gemeenteblad en daarna in werking treden. De verordening wordt beschikbaar gesteld in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving op www.overheid.nl.
- De doelgroepenverordening wordt op de gemeentelijke website geplaatst.

Voortgang

De doelgroepenverordening vervalt als de overgangsfase van de Omgevingswet is afgelopen. Momenteel wordt beoogd dat de overgangsfase zal duren tot eind 2029.

Toewijzingscriteria of inkomenseisen kunnen niet in een doelgroepenverordening worden opgenomen. Dit is in strijd met het beginsel van vrije vestiging op basis van de Huisvestingswet. Voor sociale huurwoningen zijn toewijzingscriteria en inkomenseisen wel geregeld via de Huisvestingswet /regionale Huisvestingsverordening.

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is bezig om de Huisvestingswet te wijzigingen, zodat het gehele betaalbare segment onder de werking van de Huisvestingswet valt. Als de wetswijzing wordt doorgevoerd, dan kan de gemeenteraad van Houten besluiten om ook toewijzingscriteria en inkomenseisen te stellen aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Doordat de Huisvestgingswet nog niet is ingevoerd, is dit ook niet opgenomen in de Regionale Huisvestingsverordening 2023, die in de raad van 20 juni 2023 is vastgesteld. Na vaststelling van de nieuwe Huisvestingswet zal op zijn vroegst eind 2023 weer een Huisvestingsverordening aan de raad worden aangeboden, waar inkomenseisen en toewijzingscriteria kunnen worden opgenomen voor middenhuur en betaalbare koop.

Op basis van Omgevingswet mogen in een anterieure overeenkomst bepalingen worden opgenomen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen voor sociale huurwoningen en koopwoningen onder de NHG-grens, mits de basis hiervoor is vastgelegd in omgevingsvisie of -programma én de randvoorwaarden en verantwoordingseisen zijn vastgelegd in het omgevingsplan.

Houten, 11 juli 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: n.v.t.

Gewijzigd raadsbesluit

Voorstelnummer: 599225

Onderwerp
Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 juli 2023 gelezen en besluit:

1. De doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023 *met de volgende wijzigingen* vast te stellen:

   Aan Artikel 1 Definities het volgende onderdeel 'c' toe te voegen: *"Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed en toekomstige bewoners zijn zelf (risicodragend) opdrachtgever alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgend uit artikel 18a van de Woningwet" en de onderdelen 'c' en volgende te vernoemen tot onderdelen 'd' en volgende;*

   De laatste zin van artikel 1, lid h: *"Met de datum inwerkingtreding van de Wet Betaalbare huur vervalt de definitie in deze verordening en wordt de daar gehanteerde definitie gebruikt."* te schrappen.

   Aan Artikel 2 Instandhoudingstermijn, lid 2 wordt toegevoegd: *De verkoopprijs is gedurende deze instandhoudingstermijn gelijk aan de oorspronkelijke aankoopprijs inclusief jaarlijkse indexatie, te beginnen vanaf 1 januari 2025, met de Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS).*

   Artikel 3 Differentiatie woningbouw
   1. Bij ontwikkelingen van projecten met 20 of meer woningen bestaat minimaal 66% uit sociale huur *en / of* middenhuur *en / of* betaalbare koop.
   2. Van de totale ontwikkeling *tot 2040 in de gemeente Houten* bestaat minimaal 30% uit sociale huur.

   Aan Artikel 3 een derde lid toe te voegen met de volgende tekst: *"CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn tot 50 woningen vrijgesteld van de differentiatie-eisen uit dit artikel."*

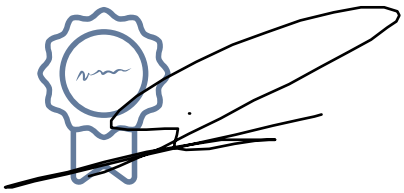
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 26 / 28 september 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella