Datum raad	17 februari 2022	Zaaknummer	1948410070
Datum college	18 januari 2022		
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Doelgroepenverordening		

Samenvatting
Met een doelgroepenverordening borgen we dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het bestemmingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8, onderdeel 8.3.5 : "We voeren het Plan van Aanpak Woningbouwversnelling uit en ontwikkelen nieuwe instrumenten die de regie op de woningbouw verbeteren. Deze instrumenten zijn met name gericht op het beschikbaar krijgen en houden van woningen in de goedkope en middeldure prijs categorieën".

Behandeling in commissie
2 februari 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De Raad besluit tot vaststelling

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vast te stellen en uit te voeren. Waarbij:
   - De verordening van toepassing is op de categorieën sociale huur, sociale koop, sociale middeldure koop en middeldure huur;
   - Doelgroepen voor sociale huur en sociale koop worden vastgelegd op basis van inkomensgrenzen respectievelijk van de DAEB-norm en 1,5x de DAEB-norm;
   - De minimale instandhoudingstermijnen voor sociale huur 25 jaar, voor sociale koop 10 jaar en voor middeldure huur 15 jaar bedraagt.
   - Een meldingsverplichting en een meldpunt worden opgenomen

2. Het college te delegeren om bij wijziging van termijnen of prijzen de verordening daar op aan te passen.

Aanleiding

In juli 2018 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad waarbij gewenste percentages voor diverse categorieën woningen zijn afgesproken (zie tabel 1). De doelgroepenverordening borgt deze woningcategorieën juridisch, waardoor de doelen uit de woonvisie beter bereikt kunnen worden. Onder de huidige marktomstandigheden van krapte en prijsopdrijving staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen steeds verder onder druk. Dit publiekrechtelijke instrument draagt bij aan een duurzame, evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in Meierijstad, door langdurig behoud van betaalbare woningen voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw van woningen.

Tabel 1: Procentuele verdeling woningbouwcategorieën o.b.v. woonvisie 2018 en prijspeilen 2021

Categorie	**Prijspeil 2021**
25% sociale huur	€752 (tot liberalisatiegrens)
15% geliberaliseerde huur	€753 - €975 (middeldure huur) Vanaf €976 (dure huur)
10% goedkope koop	Maximaal €230.000
20% middeldure koop	€230.001 - €330.000
20% dure koop	Vanaf €330.000
10% variabel in te zetten	

Argumenten

1.1 Effectiever sturen op het gewenste woningbouwprogramma conform de woonvisie

Door een algemeen woningtekort en opgelopen marktprijzen staat de ontwikkeling en het behoud van betaalbare woningen in de programmering onder druk. Een doelgroepenverordening biedt de gemeente publiekrechtelijke handvatten om te sturen op het programma zoals vastgesteld in de woonvisie. Doordat regulatie van gewenste woningbouw categorieën verloopt via de Wet ruimtelijke ordening kan per deelgebied in bestemmingsplannen worden vastgelegd welk percentage van categorieën woningen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouwplannen. De omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de nieuwe woningen zal ook worden getoetst aan deze regels uit het bestemmingsplan. Ook in een exploitatieplan kunnen regels worden opgenomen over de woningbouwcategorisering en worden de regels publiekrechtelijk handhaafbaar via de bestuursrechtelijke weg

1.2 Meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst

Een regeling in het bestemmingsplan geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden. Door dit alleen te regelen bij overeenkomst met de ontwikkelaar, biedt dit geen tot weinig inzicht voor een koper/huurder.

1.3 De woningcategorieën zijn in de woonvisie vastgelegd met een procentuele verdeling

Uit onderzoek is gebleken aan welke woningcategorieën behoefte is en dat is vertaald naar een gewenste verdeling van de gehele nieuwbouwopgave zoals vastgesteld in de woonvisie Meierijstad 2018. Jaarlijks worden de prijsgrenzen voor sociale koop en middeldure huur opnieuw geïndexeerd op basis van marktontwikkelingen en de CPI (van CBS) en vastgesteld

door het college. De kale huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag.

1.4 Betaalbare woningen komen bij de beoogde doelgroep terecht

De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB[1]-norm. Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag.

Omdat het aantal sociale koopwoningen zeer schaars is, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden. Hiervoor wordt 1,5x de DAEB norm aangehouden (in 2021 komt dat neer op een maximaal bruto jaarinkomen van €60.036).

1.5 Een duurzame evenwichtige verdeling, ook op de langere termijn

Instandhoudingstermijnen waarborgen dat de woningen voor een bepaalde termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn. In de Bro is vastgelegd dat de instandhoudingstermijnen voor sociale huur en middeldure huur minimaal 10 jaar zijn, vanwege de behoefteramingen hanteren we hier 25 jaar en 15 jaar voor. Voor sociale koop is de wettelijke termijn minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar, hier hanteren we de maximale termijn van 10 jaar.

1.6 Inspanningsverplichting bij marktpartijen en gebruikers

Door een meldingsplicht op de nemen wordt de controle en toezicht op het gebruik van de regeling ingebouwd. Door een actieve rol bij de marktpartijen en gebruikers neer te leggen kan de benodigde capaciteit bij de gemeente worden beperkt terwijl de doeltreffendheid wordt geoptimaliseerd. Misstanden kunnen worden gemeld bij het in te richten meldpunt waarna gerichter toezicht kan plaatsvinden.

1.7 Aansluiting bij de Omgevingswet

Doordat voor de categorie sociale koop een verhoging van de prijsgrens wordt aangevraagd in het kader van de Crisis en HerstelWet, wordt aangesloten bij de nieuwe prijsgrenzen voor sociale koop onder de Omgevingswet, waarbij ook de NHG-grens als bovengrens wordt aangehouden. Daarnaast heeft de doelgroepenverordening direct doorwerking in de omgevingsplannen, door een juiste borging van deze verordening in de huidige (juridische en ruimtelijke) structuren.

Kanttekeningen

1.1 Handhaving en toezicht

Toezicht en handhaving is een lastig onderdeel op dit onderwerp. Dat komt onder anderen door de lange termijn waarop de regeling betrekking heeft, de beperkte wettelijke mogelijkheden die geboden worden (een bestuurlijke boete opleggen is bijvoorbeeld niet mogelijk) en de gevraagde capaciteit van de gemeente om dit goed te borgen.
Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom om een geconstateerde overtreding te beëindigen. Bestuursrechtelijke handhaving is echter altijd gericht op herstel en dat is niet voor alle situaties/overtredingen van de verordening bepalingen mogelijk.

[1] Diensten van algemeen economisch belang

Echter heeft de verordening, ook met beperkte handhaving, gewenst effect en is de kans groter, ten opzichte van alleen bij overeenkomst afspreken met de ontwikkelaar, dat de woningen voor een lange termijn ontwikkeld en gebruikt worden zoals bedoeld.

1.2 Geen categorie CPO of nadere categorisering sociale huur

De wetgeving biedt ook mogelijkheden om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of een nadere verdeling van sociale huur of sociale koop als categorie aan de doelgroepenverordening toe te voegen. In de woonvisie zijn deze categorieën niet opgenomen in de verdeling, waardoor er op dit moment niet op gestuurd kan worden. Vervolgonderzoek en (eventuele) aanpassing van de kwalitatieve verdeling uit de woonvisie zijn hier eerst voor nodig.

1.3 Instandhoudingstermijn kan ontwikkelaars afschrikken, maar corporaties in positie brengen

Ontwikkelaars of andere partijen kunnen besluiten om niet akkoord te kunnen of willen gaan met de langere instandhoudingstermijn voor sociale huur. Bijvoorbeeld omdat groot onderhoud nu voor rekening komt van de exploiterende partij, waardoor een grotere druk op de financiële haalbaarheid komt te liggen. (Lokale) woningbouwcorporaties hebben als 'vanzelfsprekende' partner van de gemeente aangegeven het aandeel sociale huurwoningen op te zullen pakken, wanneer andere partijen hier niet aan kunnen of willen voldoen.

2.2 Grens sociale koop

Momenteel is de maximale grens voor sociale koop wettelijk vastgesteld op €200.000. Op basis van de woonvisie en de jaarlijkse indexering hanteren wij een bovengrens van €230.000 voor sociale koop en een bovengrens van €330.000 voor sociale middeldure koop. Om deze grens aan te kunnen houden biedt de wetgever een mogelijkheid om deel te nemen aan een experiment op basis van Crisis- en Herstelwet waarbij sociale koopwoningen verkocht mogen worden voor maximaal de NHG-kostengrens (€ 355.000 prijspeil 2022). Hiervoor dienen we ons aan te melden als gemeente, waarna de grens opgehoogd kan worden. Deze aanmelding vindt daags na het collegebesluit van de doelgroepenverordening plaats. De verordening met betrekking tot de categorie sociale koop en sociale middeldure koop, kan in werking treden na een positief besluit door de Wetgever over deelname aan het experiment. De verwachting is dat dit tot maximaal 8 weken na collegebesluit kan duren.

Communicatie

We stellen een persbericht op dat we daags na positief besluit verspreiden aan de lokale nieuwsbladen, op de sociale mediakanalen en plaatsen op de gemeentepagina. We plaatsen een online publicatie van de verordening op overheid.nl en alle (relevante) partners informeren we op directe wijze over het besluit en de inhoud van de verordening. Hierbij te denken aan de lokale corporaties, de huurdersverenigingen, de provincie, de regiogemeenten, de bouw sociëteit en wijk- en dorpsraden. Met lokale makelaars en notarissen wordt gekeken naar aanvullende informatie die meegegeven kan worden bij verhuur of verkoop. Gestandaardiseerde passages worden opgenomen in contracten en overeenkomsten.

Participatie

In het voortraject zijn de lokale corporaties actief betrokken en is de provincie op de hoogte gesteld van de verordening. De corporaties hebben deelgenomen aan de diverse werkgroepen en inhoudelijke bijdrage geleverd met betrekking tot de sociale doelgroepen, die centraal staan in deze verordening. Er is verkend welke sturing mogelijk is en hoe daar mee om te gaan. Uiteindelijk is in een beeldvormende avond samen met de corporaties een toelichting gegeven op

de doelgroepenverordening. De huurdersverenigingen zijn tijdens een tripartiet overleg geïnformeerd over de verordening. Omdat de kaders al vastliggen in de woonvisie, is deze samenstelling en niveau van participatie voldoende geacht.

Duurzaamheid
People: Het doel van deze verordening is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van betaalbare woningen vergroten voor de juiste doelgroep. De verordening draagt bij aan een eerlijkere verdeling en meer kansgelijkheid op de woningmarkt. Via de Raad kan er invloed worden uitgeoefend op de besluitvormingsprocessen. Het kaderstellend beleid dat ten grondslag ligt aan de verordening (de woonvisie) is met een participatietraject met inwoners en stakeholders tot stand gekomen
Planet: hiermee heeft de verordening weinig tot geen direct raakvlak.
Profit: Door een evenwichtige woningvoorraad te bieden kan iedereen zich in de gemeente (blijvend) vestigen en gaat dit niet ten koste van een deel van de beroepsbevolking die vanwege onbetaalbare huisvesting de gemeente uit zouden trekken



Financiële toelichting
De inschatting is dat de verordening kan worden uitgevoerd binnen de bestaande formatie. Met name het onderdeel toezicht en handhaving zal naar mate het aantal nieuwbouwwoningen toeneemt, eveneens toenemen. Vanwege de instandhoudingstermijnen, zoals 25 jaar voor sociale huur, zal toezicht en handhaving als regulier onderdeel van de werkvoorraad gezien moeten

worden. Er wordt ingeschat dat op termijn (na circa 5 jaar) de kans toeneemt dat er gerichter toezicht nodig is, waarbij de toezichthouder toegang en kennis heeft van de financiële boekhouding. Via de begroting kan hier in de toekomst mogelijk dekking voor gevraagd worden.

Planning
Na positief besluit van de raad kan de verordening gepubliceerd worden en (in principe) in werking treden. Het exacte moment van inwerkingtreding voor de categorie sociale koop is afhankelijk van het positief besluit van de Wetgever over het experiment dat is aangevraagd door het college om een hogere prijsgrens te hanteren.

Rechtsbescherming
Er kan een zienswijze worden ingediend na besluit.

Monitoring en evaluatie
Op basis van de meldplicht, steekproeven en binnengekomen meldingen via het meldpunt wordt de werking van de verordening gemonitord en kan worden gehandhaafd bij overtredingen. Op basis van de monitor en de praktijkervaring, die pas ontstaat na oplevering van nieuwbouw met de categorieën uit de verordening, kan pas een evaluatie en eventuele bijstelling plaatsvinden. De verwachting is dat dit op zijn vroegst pas in 2025 voldoende inzichten biedt.

De prijsgrenzen en termijnen worden ieder jaar opnieuw bekeken en indien nodig door het college opnieuw geïndexeerd en vastgesteld, waarna de verordening hier op aangepast wordt, ook op alle communicatiekanalen.

Bijlagen

1. **Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad (doelgroepenverordening)**

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022

Besluit gemeenteraad:

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vast te stellen en uit te voeren.
2. Het college te delegeren om bij wijziging van termijnen of prijzen de verordening daar op aan te passen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 februari 2022

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij