gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
2 Welzijn

draagt bij aan Global Goal(s)
1 Geen armoede
11 Duurzame steden en gemeenschappen
17 Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

b en w-vergadering
17 mei 2022

agendapunt
9

bijlage(n) ter inzage

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
7 juni 2022

agendapunt

raadsvergadering
28 juni 2022

agendapunt

onderwerp
Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022.

INHOUD VOORSTEL
De Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Bij de behandeling van de Begroting 2022 is op 9 november 2021 een amendement 'Ondersteuning van middeninkomens op de woningmarkt' ingediend en aangenomen. Onderdeel van dit amendement is om in het tweede kwartaal 2022 een doelgroepenverordening aan de raad voor te leggen.

2 Wat is de aanleiding?

Woningtekort

Het woningtekort in heel Nederland en ook in de gemeente Rheden is enorm.
De Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 wordt ingevoerd om beter te kunnen sturen op het type woning dat wordt toegevoegd bij nieuwbouw binnen de gemeente Rheden.

Wettelijk kader

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. De categorieën waarvoor dit mogelijk is zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap (artikel 3.1.2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening)).

Een gemeenteraad kan pas percentages van deze woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen opnemen nadat zij een 'doelgroepenverordening' heeft vastgesteld. In een doelgroepenverordening dient de gemeenteraad op te nemen wie de beoogde doelgroep voor de categorieën woningen is en wat de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën moet zijn. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwontwikkelingen.
Deze verordening biedt dan de publiekrechtelijke basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke woonbeleid in toekomstige bestemmingsplannen/omgevingsplannen.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Huidige verordening en de woonvisie

De Verordening sociale woningbouw Rheden bestaat al en de onderdelen daaruit zijn niet gewijzigd, deze zijn overgenomen in de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022.
Daarnaast is er de woonvisie 2020-2026 'Samen wonen in Rheden'. In de woonvisie staat ook benoemd dat er een verordening middenhuur komt zodat wij meer kunnen sturen op de middenhuur woningen en aan wie deze woningen worden verhuurd.

Sturen en behouden

De doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid om te sturen op waar de sociale en middeldure huurwoningen komen. Op deze manier is het mogelijk om in te zetten op een differentiatie van huurwoningen over de verschillende kernen van de gemeente Rheden.

Door toevoeging van middenhuur aan de verordening proberen wij ook een andere doelgroep meer kansen te bieden. Particuliere verhuurders kunnen flinke eisen stellen aan de huurders. Met name de huurders met een wat hoger inkomen komen op deze manier aan een middeldure huurwoning. Mensen met een lager of middeninkomen komen vaak niet in aanmerking voor een huurwoning omdat zij bij de particuliere verhuurder niet voldoen aan de gestelde (inkomens)eisen. Ook een koopwoning is niet altijd bereikbaar of mogelijk. Met deze (uitbreiding van onze) verordening hebben meer mensen kans op een woning in de sociale huur en middenhuur.

Met de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 kunnen wij beter sturen op een goede mix van aanbod van woningen en het behouden daarvan via de zogenaamde instandhoudingstermijnen in de verordening.

Sociale koop

Bij sociale koop worden koopwoningen op basis van inkomen verkocht. De sociale koopwoning maakt het mogelijk voor woningzoekenden met een beperkt inkomen om toch een eigen woning te kopen.

Sociale koop is niet meegenomen in deze doelgroepenverordening. Sociale koop werd in het verleden gezien als een koopwoning tot € 200.000,00. Op dit moment worden deze woningen vanwege de hoge grondprijs, materialen prijs en hoge arbeidskosten alleen met een heel klein aantal vierkante meters gebouwd. Dat past niet binnen de normen van onze huidige woonvisie.
Ook de doelgroep voor de goedkope woningen wordt met het opnemen in een doelgroepenverordening beperkt, je ontneemt mensen de keuzevrijheid bij het kopen van een woning. Mensen met een (iets) hoger inkomen komen niet in aanmerking voor de sociale koop.

Mensen die op zoek zijn naar een goedkope koopwoning kunnen wel terecht in de bestaande bouw.

4 Wat willen wij bereiken?

Als gemeente willen wij meer kunnen sturen op waar sociale huurwoningen en midden huurwoningen worden gerealiseerd om te zorgen voor een goede mix aan woningen in de wijken.
Daarnaast willen wij als gemeente dat specifieke woningen qua inkomen passend worden verhuurd zodat iedereen een goede kans maakt op een woning in deze lastige woningmarkt.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Bij ieder project van 5 woningen of meer wordt in het bestemmingsplan de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 van toepassing verklaard.
In het kader van de omgevingswet gaan wij onderzoeken hoe deze verordening bij het ingaan van de Omgevingswet een plek krijgt.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
Het controleren op de naleving van de verordening kost capaciteit. Door de verantwoording bij de verhuurder neer te leggen is geprobeerd deze capaciteit zo minimaal mogelijk te houden. Dit past binnen de huidige formatie wonen.

7 Wat zijn de risico's?
Niet van toepassing

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Ten opzichte van de huidige verordening is de enige verandering dat deze uitgebreid is met middenhuur. Mogelijk dat particuliere verhuurders van nieuwbouwplannen deze extra beperking niet waarderen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
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/.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Vier jaar na invoering van de doelgroepenverordening vindt een evaluatie plaats.

Velp, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.