RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1375138
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Annemieke Tempelaars
telefoonnummer	035 – 629 2862
onderwerp:	Wijzigen doelgroepenverordening Hilversum

Voorstel

1. De doelgroepenverordening Hilversum te wijzigen conform bijgevoegd raadsbesluit, waarmee in de verordening wordt opgenomen dat een sociale huurwoning een oppervlakte van ten minste 25 m2 GBO dient te hebben, ter uitvoering van motie 23-137, maar waarbij via de hardheidsclausule het college de mogelijkheid heeft maatwerk toe te passen voor tiny houses, woonwagens en woon-zorgwoningen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELS-VORMING	BESLUIT-VORMING
Vaststellen wijziging doelgroepenverordening		n.v.t.	n.v.t.	Gemeenteraad 6 december 2023

Samenvatting

In de gemeente Hilversum is er vanaf 1 december 2020 een doelgroepenverordening van kracht. Deze verordening zorgt er onder andere voor dat sociale en middeldure huurwoningen minimaal 25 jaar beschikbaar zijn in de categorie waarbinnen ze oorspronkelijk zijn gebouwd. Tot op heden staan hierin geen vereisten wat betreft minimale oppervlakte van sociale huurwoningen. Een mogelijk gevolg van de verandering in puntenberekening binnen het woningwaarderingsstelsel (wws) is de bouw van zeer kleine woningen. Dit kan voorkomen worden door een minimaal oppervlakte vast te leggen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Met motie M23-137 verzoekt de gemeenteraad de doelgroepenverordening aan te passen en voor sociale huurwoningen een minimaal oppervlakte van 25 **m²** gbo op te nemen.

Inleiding

In de gemeente Hilversum is er vanaf 1 december 2020 een doelgroepenverordening van kracht. Deze verordening zorgt er onder andere voor dat sociale en middeldure huurwoningen minimaal 25 jaar beschikbaar zijn in de categorie waarbinnen ze oorspronkelijk zijn gebouwd. In artikel 5 van deze doelgroepenverordening wordt de Prijs-/kwaliteitsverhouding beschreven. Echter dit artikel is beperkt tot de prijs-/kwaliteitsverhouding van de middeldure huurwoning.

Aangegeven wordt wat de minimale gebruiksoppervlakte van een middeldure huurwoning is in relatie tot de nabijheid van een ov-knooppunt. De minimale oppervlakte van een sociale huurwoning is tot op heden niet geregeld. Gezien gewijzigde wetgeving en gewijzigde marktomstandigheden is op 8 november 2023 met motie **M23-137** door de gemeenteraad verzocht om ook voor sociale huurwoningen een minimale maatvoering in de doelgroepenverordening op te nemen.

Probleemstelling/doel

Een mogelijk gevolg van verandering in puntenberekening binnen het woningwaarderingsstelsel (wws) is de bouw van zeer kleine woningen. Het kan namelijk lonen om qua oppervlakte nét onder de 25 m2 gbo te duiken als wordt voldaan aan bepaalde duurzaamheidseisen. Om dit te voorkomen wordt door middel van dit voorstel een minimale oppervlakte van 25 m^2 vastgelegd voor nieuwe sociale huurwoningen.

Argumenten

1.1. Met deze regel wordt voorkomen dat te kleine woningen worden gebouwd als sociale huurwoningen

Door een verandering van het woningwaarderingsstelsel is het mogelijk geworden dat huurwoningen kleiner worden gebouwd dan 25 m^2 . Dit is een onwenselijke situatie. Door de doelgroepenverordening aan te vullen met deze extra regel kunnen we dit voorkomen.

1.2 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 23-137

Tijdens de begrotingsraad van 8 november 2023 is de motie 23-137 aangenomen. Hierin wordt het college opgeroepen om in de doelgroepenverordening op te nemen dat een sociale huurwoning een oppervlakte van ten minste 25m2 GBO dient te hebben. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan deze motie.

2.1 Het is belangrijk dat maatwerk op deze regel mogelijk blijft

In sommige gevallen wil de gemeente een uitzondering toe kunnen staan op deze regel. In gevallen van tiny houses, woonwagens en woon-zorgwoningen wil de gemeente op basis van de hardheidsclausule af kunnen wijken van deze regel.

Kanttekeningen

1.1 Wijziging geldt alleen voor bestemmingsplannen van voor 31 december 2023

De wijziging van de Doelgroepenverordening Hilversum geldt juridisch afdwingbaar alleen als in een bestemmingsplan percentages zijn opgenomen voor de woningbouwcategorieën. De wijziging in de doelgroepenverordening is van toepassing op die bestemmingsplannen. Dit zijn bijvoorbeeld de gebieden van bestemmingsplan 1221 en het stationsgebied. Ook geldt het voor ontwerpbestemmingsplannen met percentages voor woningbouwcategorieën waarvan het college die voor 1 januari 2024 ter inzage legt.

1.2 omgevingswet 1 januari 2024

- Op 1 januari 2024 gaat de nieuwe omgevingswet in. Met de inwerkingtreding van deze wet
- vervalt de mogelijkheid voor het vaststellen van een doelgroepenverordening. Inwerkingtreding van deze verordening is daarom op 31 december 2023. Aanpassingen aan regels over woningbouwcategorieën zullen onder de omgevingswet via het omgevingsplan plaatsvinden.

Financiën, middelen & capaciteit

Er zijn geen financiële implicaties van dit voorstel.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd. Het besluit treedt op 31 december in werking.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,
mr. C.P. Torres Barrera

de burgemeester,
dr. Ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

-