

TECHNISCHE VRAGEN AAN HET COLLEGE

Datum indienen: 14 december 2022
Naam vragensteller: N.J. (Hans) Stam
Vraag gericht aan: College
Onderwerp: Doelgroepenverordening
Naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Doelgroepenverordening Duiven' heeft de fractie van CDA Duiven-Groessen-Loo de volgende technische vragen: <i>In de aanleiding van het raadsvoorstel lezen wij dat met een doelgroepenverordening het woningbouwprogramma makkelijker vastgelegd kan worden in bestemmingsplannen. Vraag is vanaf wanneer het college dit zal gaan doen nu het in ieder geval niet in het bestemmingsplan 'Droopad 1' het geval lijkt te zijn. Informatief</i> <i>Antw: Het opnemen van een bepaald woningbouwprogramma in een bestemmingsplan kan vanaf de inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening. Voor het bestemmingsplan 'Droopad 1' kon dat dus nog niet. Het college is voornemens het instrumentarium van de Doelgroepenverordening te gaan gebruiken vanaf de inwerkingtreding van de verordening.</i> <i>In kanttekening 1.4 staat aangegeven dat als de raad dat wil, ook de prijsgrenzen voor de Ploen-Noord en Plakse Weide via het bestuursrecht vastgelegd kunnen worden. Is het college het voornemens dit te gaan doen in het bestemmingsplan voor de Plakse Weide? Informatief</i> <i>Antw: deze vraag wordt mondeling beantwoord.</i> <i>Vervolg vraag is of het college voor voornemens is het realiseren van de woningen die vallen onder de doelgroepenverordening af te dwingen middels zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen'? Technisch Op die wijze kan immers een ontwikkelaar gedwongen worden eerst die woningen te realiseren voordat hij de omgevingsvergunning voor de overige woningen verkrijgt.</i> <i>Antw: deze vraag wordt mondeling beantwoord.</i> <i>Voor wat betreft Ploen-Noord is, voor zover wij weten, nog geen intentie-overeenkomst gesloten. In hoeverre is de in kanttekening 1.4 gevraagde 'ruimte' dan nog noodzakelijk? Immers, de nieuwe prijsgrenzen kunnen daar toch nog in die overeenkomst verwerkt worden als die nog niet gesloten is? Technisch</i> <i>Antw: Ja dat kan, maar de raad heeft voor deze locatie een ander woningbouwprogramma vastgesteld.</i> <i>In argument 1.2 lezen wij dat met de verordening gestuurd kan worden op de beschikbaarheid van sociale koopwoningen. Vraag is hoe er concreet voor gezorgd wordt dat de woningen gedurende de termijn (voorstel is 5 jaar) ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep? Technisch Vindt er bijvoorbeeld een inkomenstoets plaats van een opvolgende koper als de woning binnen de termijn wordt verkocht? Technisch</i> <i>Antw: Bij sociale koop wordt naleving deels geborgd door de notaris, omdat we afspraken vastleggen in de leveringsakte. Aandachtspunt hierbij is dat in een leveringsakte geen zaken kunnen worden vastgelegd over toewijzing van de woning.</i> <i>Middenhuurwoningen komen aan bod in argument 1.3. Vraag is of de regeling anders wordt met de aangekondigde wetwijziging van de minister met betrekking tot de huurregulering van middenhuurwoningen. Zo ja, welke wijzigingen worden dan voorzien? Technisch</i>

Antw: Dat weten we nog niet omdat de wetswijziging er nog niet is. De middenhuurwoningen uit de Doelgroepenverordening passen wel bij de grens van middenhuur zoals in de aangekondigde wet.

7. Kanttekening 1.1 gaat in op de handhaving. Op welke termijn is een bijstelling van het handhavingsbeleid te verwachten op het punt 'Doelgroepenverordening'? **Technisch**

Antw: Dat is op dit moment niet voorzien.

8. In de financiële paragraaf worden 'omringende gemeenten' genoemd. Welke zijn concreet bezig met een doelgroepenverordening? **Technisch**

Antw: Arnhem en Rheden hebben een Doelgroepenverordening, verder zijn andere gemeenten in de Liemers ook bezig met het opstellen van een Doelgroepenverordening.

9. Daarnaast wordt gesproken over het vastleggen van de naleving afspraken in de leveringsakte. Hoe verhouden deze afspraken zich dan ten opzichte van het publiekrechtelijk vastleggen van die afspraken? **Technisch** Immers, als iets publiekrechtelijk kan worden vastgelegd zijn privaatrechtelijke afspraken op dat vlak nietig? **Technisch**

Antw: Naar onze mening worden burgers niet benadeeld door iets dat bestuursrechtelijk wordt vastgelegd ook via het privaatrecht wordt bekrachtigd en zijn dergelijke afspraken niet nietig.

10. Toegelicht wordt in kanttekening 1.2 waarom op punten wordt afgeweken van de Woonvisie 2021. Niet ingegaan wordt waarom dat geldt voor de gehanteerde oppervlakten. Vraag is of dat is gelegen in het feit dat aansluiting is gezocht bij de PMC-systematiek? **Technisch**

Antw: Er is inderdaad aansluiting gezocht bij de PMC-systematiek uit de Woonstandaard.

11. Graag een toelichting waarom gekozen is voor een huurprijs van € 1.026 per maand (voor middenhuurwoningen) in plaats van de in de Woonvisie opgenomen € 850? **Technisch** Hierdoor vallen immers mogelijk meer woningen onder de werking van de verordening.

Antw: Er is gekozen om de landelijke grens van middenhuur te gaan volgen. Deze grens is 187 punten volgens het Woningwaarderingstelselpunten en daar hoort op dit moment een huurprijs bij van € 1.026,-.

12. Graag een toelichting waarom gekozen is voor de typering betaalbaare koop laag en betaalbaare koop hoog in plaats van de in de woonvisie gehanteerde termen. **Technisch**

Antw: Ook hier is gekozen voor de landelijke systematiek. Landelijk is betaalbaare koop alle woningen onder de € 355.000,-. Het college wilde hierbij aansluiten maar wilde niet alleen de bovengrens vastleggen maar ook een lage grens.

13. Welke ruimte heeft de raad straks nog bij het vaststellen van de nieuwe Woondeal als zij instemt met de voorliggende Doelgroepenverordening? **Technisch**

Antw: Er ligt inderdaad een verbinding tussen de prijsgrenzen en de instandhoudingstermijnen in de Doelgroepenverordening en de Woondeal. Vanwege deze verbinding wil het college de raad daarom meegeven beide stukken tegelijkertijd in de raad te behandelen.

14. Onder de kop 'Doelgroepenverordening als instrument' wordt naar onze mening gesuggereerd dat de verordening alleen van toepassing is op grotere locaties. Klopt dat of is de verordening op alle locaties van toepassing? **Technisch**

Antw: De Doelgroepenverordening is een algemene verordening die voor alle woningbouwplannen gebruikt kan worden.

15. In hetzelfde hoofdstuk wordt aangegeven dat er niet voor gekozen is om 'particulier opdrachtgeverschap' op te nemen met als reden dat we geen particuliere initiatieven middels een verordening willen afdwingen. Is het niet zo dat je dat niet afdwingt met de verordening (want een beleidsstuk) maar bij de toepassing daarvan bij een bestemmingsplan (want het enige rechtstreeks bindende instrument voor een burger)? **Technisch**

Antw: Het klopt dat de doorwerking plaatsvindt via bestemmingsplannen.

16. Is het mogelijk om regels op te nemen waaraan eventuele onzelfstandige woningen (kamerverhuur) moeten voldoen? **Technisch** Zo ja, waarom is daarvoor nu niet gekozen?

Technisch Onderdeel van de Woonvisie is namelijk toch ook het onderzoeken van mogelijkheden voor kamerverhuur? **Technisch**

Antw: Daar is nu niet voor gekozen. We hebben de haalbaarheid en wenselijkheid van een beleidskader kamerverhuur op dit moment nog onvoldoende in beeld. De verordening kan altijd worden verrijkt met een categorie die hierop toeziet. Zie ook het antwoord op vraag 17.

17. In het verlengde ook de vraag of het mogelijk is om 'iets' in de verordening te regelen op het gebied van 'seniorenwoningen' en 'woningen geschikt voor senioren' zoals Wageningen dat regelde in haar [verordening](#). **Technisch**

Antw: Ja dit is mogelijk, maar daar is nu niet voor gekozen. De aandacht voor specifieke

groepen binnen de opgave wonen loopt via het woonbeleid (Woonvisie) en via de woondeal 2.0 die begin volgend jaar ter vaststelling naar uw raad komt.

18. Welke mogelijkheden zijn er straks onder de Omgevingswet om hetzelfde te regelen als nu via de Doelgroepenverordening? **Technisch**

Antw: Wanneer de WRO vervalt en de Omgevingswet in werking treedt verandert er inderdaad het een en ander. De bestemmingsplannen zoals we ze nu kennen gaan dan over naar in een tijdelijke omgevingsplan. De uitwerking van de doelgroepenverordening kunnen we dan per gebied of als thema van kracht laten zijn door ze in de regels van het omgevingsplan op te nemen. Waarbij de dan geldende verordening het beleidskader blijft voor de regels in het omgevingsplan.

19. Hoe is het college tot de instandhoudingstermijnen gekomen? **Technisch**

Antw: Zie voor de uitleg de notitie opties Doelgroepenverordening die als bijlage bij het raadsvoorstel zit.

20. In artikel 1 is een definitie opgenomen van een sociale koopwoning terwijl die niet verder voorkomt in de verordening. Voor een betaalbare koopwoning is daarentegen geen definitie opgenomen. Is dit een omissie? **Technisch**

Antw: Dit is inderdaad een omissie. Sociale koop is betaalbare koop. Er moet in de verordening bij artikel 1 nog worden opgenomen. Betaalbare koop = Sociale koop.

21. Is het college voornemens bij de nieuwe nota grondbeleid verschillende grondprijzen te gaan hanteren voor de verschillende categorieën woningen? **Informatief**

Antw: We hanteren op dit moment al verschillende grondprijzen voor verschillende categorieën woningen.

22. Vanaf welk moment gaat de instandhoudingstermijn gelden? **Technisch** Is dat vanaf het moment dat de eerste bewoner zich heeft ingeschreven in de Basisregistratie personen of een ander moment? **Technisch**

Antw: Zoals in de verordening (artikel 6) is opgenomen gaat die gelden vanaf ingebruikname.

23. Klopt het dat er geen onderscheidt meer is tussen de prijs-kwaliteitverhouding tussen grote en kleine locaties? **Technisch** Immers, in de Woonvisie was daar nog wel sprake van.

Antw: Met de doelgroepenverordening wordt geen streefprogramma nieuwbouw vastgelegd. Dat is in de Woonvisie gedaan. In de Woonvisie is specifiek streefprogramma nieuwbouw opgenomen voor locaties met meer dan 50 woningen en een algemeen streefprogramma voor de overige woningbouwlocaties. Voor deze overige locaties wil de gemeente dus over dit totale programma voldoen aan het streefprogramma.

24. In artikel 9 is aangegeven dat de gemeente in kan stemmen met een ontheffing. Gaat het daarbij om het college of de raad? **Technisch**

Antw: In het voorstel wordt het college beoogd. Het college zal indien hiervan gebruik wordt gemaakt de raad actief informeren.