Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Doelgroepenverordening Gemeente Assen 2023**
Kenmerk	26028-2023
Datum verzending	dinsdag 14 maart 2023
Besluitvormende raad	donderdag 20 april 2023
Consulterende raad	
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010' in te trekken en gelijktijdig de 'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023' vast te stellen.

2 Inleiding

Met de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' (vastgesteld d.d. 15.04.2021) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma (vastgesteld d.d. 19.05.2022) is richting gegeven aan het wonen in Assen. Het Bestuursakkoord 'Dichtbij & Daadkrachtig' kent ook speerpunten rondom het thema wonen. Om invulling te geven aan de Woonvisie en bijbehorend Uitvoeringsprogramma alsook het Bestuursakkoord wordt een actualisatie van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010' geadviseerd.

De Doelgroepenverordening is een document waarin regels zijn vastgelegd over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen). Met een herziening van de Doelgroepenverordening maken we de kaders en randvoorwaarden passend bij de huidige tijd (zie bijlage 1).

Rondetafelgesprekken 16 februari 2023

De rondetafelgesprekken met uw raad hebben op 16 februari 2023 plaatsgevonden. U bent met elkaar in gesprek gegaan over de Doelgroepenverordening (en bijbehorende werkdocumenten). Tijdens de rondetafelgesprekken hebben wij (veelal) draagvlak ervaren ten aanzien van de toegestuurde werkdocumenten. Naar aanleiding daarvan zijn er geen inhoudelijke wijzigingen verwerkt in het werkdocument van de Doelgroepenverordening.

In het verlengde van het vereveningsfonds sociale woningbouw vragen wij aandacht voor artikel 10 van de Doelgroepenverordening: in woningbouwplannen dient 30% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd te worden (geldend voor alle woningbouwplannen waarbij minimaal één woning wordt toegevoegd). Deze ondergrens is gekozen

zodat iedere woningbouwplan naar rato bijdraagt aan de sociale woningbouwopgaven in de gemeente Assen. Binnen de gemeentelijke woningbouwplannen wordt in de programmering rekening gehouden met de sociale woningbouwopgaven (>30%).

3 Beoogd effect

Passende woonruimte voor ieder inkomen. Betaalbaar wonen; goed wonen voor elke portemonnee.

4 Argumenten

4.1 *Actualiseren doelgroepenverordening is noodzakelijk.*

De Doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid om regels vast te stellen over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen). Via de Doelgroepenverordening kan dit publiekrechtelijk worden gebord in het bestemmingsplan (alsook het toekomstig omgevingsplan) en het exploitatieplan.

De huidige 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010' (zie bijlage 2) is verouderd en sluit niet aan bij de hedendaagse situatie (zie bijlage 3 voor een benchmark, let op: bevat meerdere tabbladen). Beleidsuitgangspunten die passen bij de hedendaagse situatie zijn van belang om ervoor te zorgen dat woningen daadwerkelijk bewoond (gaan) worden door de beoogde doelgroep vanuit het gemeentelijk woonbeleid. Het vaststellen en/of wijzigen van de Doelgroepenverordening is een raadsaangelegenheid.

4.2 *Hiermee kunnen we effectiever sturen op het gewenste woningbouwprogramma, in overeenstemming met de Woonvisie, ook op de lange termijn*

Door het (verder) definiëren van de verschillende woningtypen kan effectiever gestuurd worden op het gewenste woningbouwprogramma. In de voorliggende Doelgroepenverordening wordt de categorie middenhuur geïntroduceerd (de precieze aanpassingen zijn te vinden in de was/wordt tabel, zie bijlage 4). Ook wordt de categorie sociale koop verfijnd aan de hand van een uiteenzetting in segmenten: *sociale koop laag* en *sociale koop hoog*. Daarnaast vindt er in de voorliggende Doelgroepenverordening een kwaliteitswaarborging plaats a.d.h.v. minimum gebruiksoppervlaktes (GBO's) voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (waardoor sturing op jongerenhuisvesting mogelijk wordt).

4.3 *Hiermee kunnen we effectiever sturen op bewoning door de beoogde doelgroep*

In de voorliggende Doelgroepenverordening worden er inkomensnormen geactualiseerd en/of geïntroduceerd voor de verschillende woningtypen. Het introduceren en/of actualiseren van inkomensnormen waarborgt dat woningen daadwerkelijk bewoond worden door de beoogde doelgroep vanuit het gemeentelijk woonbeleid. Ook voorziet de voorliggende Doelgroepenverordening in een verdere actualisatie en/of introductie van instandhoudingstermijnen voor de verschillende woningtypen. Deze instandhoudingstermijnen waarborgen dat de verschillende woningtypen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen vanuit het gemeentelijk woonbeleid.

4.4 *Voorlopen Nationale wet en regelgeving in relatie tot het lokale woonbeleid*

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De verdere uitwerking van het programma betaalbaar wonen wordt nauwlettend in de gaten gehouden en is (waar mogelijk) verwerkt in de voorliggende Doelgroepenverordening (bijv. instandhoudingstermijn 25 jaar sociale huur).

4.5 *Nodig voor opkoopbescherming & vereveningsfonds sociale woningbouw*

De voorliggende Doelgroepenverordening voorziet als onderlegger om de Woonvisie a.d.h.v. aanvullende beleidsinstrumenten tot verdere uitwerking te brengen: de opkoopbescherming (Huisvestingsverordening) en het vereveningsfonds sociale woningbouw. De Huisvestingsverordening biedt gemeenten de mogelijkheid om wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig te stellen (bijv. de opkoopbescherming). Het vereveningsfonds sociale woningbouw (benoemd in het Bestuursakkoord) is een instrument om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, omdat de gemeente en/of woningcorporaties over te weinig grondposities beschikken om de sociale woningbouwopgaven van 30% zelfstandig te kunnen realiseren.

5 Kanttekeningen

5.1 *Alleen van toepassing op nieuwbouwontwikkelingen*

De voorliggende Doelgroepenverordening is van toepassing op nieuwbouwontwikkelingen en wanneer bij de bestaande bouw wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zoals bij kruimelgevallen of uitgebreide procedures) t.a.v. de opgenomen woningtypen: sociale huur, middenhuur en sociale koop. Op de reguliere woningvoorraad (waarbij niet wordt afgeweken van het bestemmingsplan) is de voorliggende Doelgroepenverordening niet van toepassing. Wel kunnen we actief sturen op nieuwbouwontwikkelingen en dient de Doelgroepenverordening als onderlegger voor de Opkoopbescherming en het vereveningsfonds sociale woningbouw.

5.2 *Directe aansluiting Omgevingswet*

De invoering van de Omgevingswet is opnieuw uitgesteld. Volgens minister de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is het de bedoeling dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingaat. Het opnieuw vaststellen van de Doelgroepenverordening is noodzakelijk bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (en het bijbehorende omgevingsplan). Wachten op invoering van de Omgevingswet is raadzaam qua besluitvormingsproces, maar operationeel niet wenselijk. Er is op dit moment behoefte aan duidelijke randvoorwaarden en kaders die aansluiten bij de huidige tijdsgeest. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er sprake zijn van een overbruggingstermijn ten aanzien van het omgevingsplan: een tijdig omgevingsplan van rechtswege. Binnen de overgangsperiode zal de Doelgroepenverordening worden vertaald naar het (definitieve) omgevingsplan. De gemeenteraad zal het definitieve omgevingsplan opnieuw vaststellen.

5.3 *Voorlopen nationale wet en regelgeving in relatie tot het lokale woonbeleid*

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Wachten op verdere concretisering en invoering is niet wenselijk (en kan mogelijk nog lang op zich laten wachten). Er is op dit moment behoefte aan duidelijke randvoorwaarden en kaders die aansluiten bij de huidige tijdsgeest. Mogelijk is een herziening van de ‘Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023’ benodigd wanneer de nationale wet- en regelgeving verder geconcretiseerd wordt (bijv. verdere uitwerking van wetsvoorstel ‘Versterking regie volkshuisvesting’).

5.4 *Effect woningbouwontwikkeling*

Door het (verder) definiëren van de verschillende woningtypen (incl. kwaliteitskader en instandhoudingstermijnen) kan effectiever gestuurd worden op het gewenste woningbouwprogramma. Een woningbouwprogramma wat passend is bij de verschillende prijssegmenten en de beoogde doelgroepen. We presenteren het nieuwe beleidskader op een

transparante en duidelijke manier door deze in een verordening vast te stellen en creëren daarmee een gelijkspeelveld.

Bestaande woningbouwplannen kunnen afwijken van het nieuwe beleidskader. Dit kan resulteren in een (tijdelijk) dempend effect op woningbouwontwikkelingen. Andersom heeft een duidelijk beleidskader een versnellend effect en zorgt het voor het gewenste woningbouwprogramma. Een woningbouwprogramma wat ook op de lange termijn van toegevoegde waarde is.

6 Kosten, baten en dekking

(Immateriële) baten

Het borgen van (kwalitatief goede) sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen binnen de Assense woningvoorraad op korte en lange termijn. Alsook het beschikbaar houden van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen voor de beoogde doelgroep vanuit het gemeentelijk woonbeleid.

7 Communicatie, participatie

Communicatie

Door middel van een persbericht en berichtgeving op eigen website wordt vaststelling van de voorliggende ‘Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023’ bekend gemaakt. Verder informeren we (relevante) partners over de inhoud van de herziene Doelgroepenverordening.

Samenwerking

De Woningcorporaties Actium en Woonservice zijn betrokken bij het opstellen van de minimale gebruiksoppervlaktes (GBO’s) voor de verschillende prijscategorieën ten aanzien van de sociale huursector (kwaliteitskortingsgrens, 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens).

Ook is er deelgenomen aan een Expertmeeting (georganiseerd door de Hanze Hogeschool) in relatie tot de Doelgroepenverordening. Verschillende gemeenten waren aanwezig (o.a. Groningen en Zwolle) om onderling kennis uit te wisselen.

8 Inclusie

De ongedeelde stad is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Assen ‘Van binnenuit beter’. Het borgen van (kwalitatief) goede sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen alsook het beschikbaar houden van deze woningtypen voor de beoogde doelgroep draagt bij aan deze ongedeelde stad.

9 Vervolg

Na positief besluit wordt de voorliggende ‘Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023’ gepubliceerd op overheid.nl en zal deze inwerkingtreden per 1 mei 2023.

Grondprijsbrief

Na positief besluit worden in de grondprijsbrief 2024 de huidige kavelprijzen voor sociale koop vervangen voor twee typen: *sociale koop laag* en *sociale koop hoog*. De grondprijsbrief wordt jaarlijks voorafgaand aan de begroting vastgesteld door het college.

Evaluatie & monitoring

De Woningmarktmonitor rapporteert halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt. De woningmarktmonitor dient als basis voor een brede kijk op de regionale woningmarkt. Monitoring van de Doelgroepenverordening (en waar nodig evaluatie) zal plaatsvinden binnen de halfjaarlijkse Woningmarktmonitor.

Huisvestingsverordening (opkoopbescherming) & vereveningsfonds sociale woningbouw

Ook worden de opkoopbescherming (Huisvestingsverordening) en het vereveningsfonds sociale woningbouw verder uitgewerkt in het verlengde van de voorliggende 'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023'. De volgende bestuurlijke routes worden nagestreefd per beleidsinstrument ten aanzien van het thema wonen:

- raadsbesluit Doelgroepenverordening op 20 april;
- raadsbesluit opkoopbescherming (Huisvestingsverordening) op 20 april;
- raadsbesluit vereveningsfonds sociale woningbouw op 25 mei.

10 Bijlagen

1. Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023 incl. bijbehorende toelichting

2. Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010

3. Benchmark Doelgroepenverordening (let op: bevat meerdere tabbladen)

4. Was- wordt tabel Doelgroepenverordening

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van <Datum later in te vullen>

Besluit

1.1 De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010' in te trekken en gelijktijdig de 'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 20 april 2023

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge