



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	61909	Datum Raadsvergadering	31-10-2022
Onderwerp	Doelgroepenverordening 2022	Datum commissievergadering	17-10-2022
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie			

Voorstel

1. De Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort, inclusief Nota van Zienswijzen, vast te stellen

Kernboodschap

Er is een grote krapte op de woningmarkt, hierdoor is het voor mensen met een kleinere beurs steeds lastiger om aan een woning te komen. Met het uitvoeringsprogramma in de Woonvisie heeft de raad besloten dat er vanwege deze krapte gekeken zou worden naar een doelgroepenverordening (hierna 'DGV') evenals de inzet van een instrumentenmix.

Voorgesteld wordt bijgevoegde DGV (ondersteund door andere maatregelen) en de nota van zienswijzen in reactie op de ontvangen zienswijzen vast te stellen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een van de ambities uit de Woonvisie. De raad is eerder per raadsinformatiebrief in juni geïnformeerd over de ter inzage legging, achtergrond en planning voor de DGV. Beknopte toelichting op het onderwerp in maximaal zes regels. Hierin moet in één oogopslag de essentie van het voorstel te lezen zijn.

Bijlage(n)

1. Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort
2. Nota van zienswijzen Doelgroepenverordening 2022
3. Notitie instrumentenmix middenhuur en betaalbare koop (Companen)

Aanleiding

In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie staat onder andere beschreven dat een doelgroepenverordening (DGV) wordt opgesteld, in combinatie met een instrumentenmix. De noodzaak hiervoor is steeds groter geworden met de druk op de woningmarkt. Woningzoekenden met een kleinere beurs ondervinden steeds meer moeite om een woning te vinden.

Gewenst resultaat

Een duurzame toevoegingen van nieuwe woningen door te sturen op (blijvende) betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen op de Montfoortse woningmarkt ook voor woningzoekenden met een kleine beurs. En daartoe tijdig een DGV vast te stellen en van toepassing te laten zijn op woningbouwprojecten.



Argumenten / Toelichting

Argumenten

1.1 Doelgroepenverordening in combinatie met bestemmingsplan effectief instrument voor Montfoort

Uit het onderzoek van Companen (bijlage 3) blijkt dat er diverse instrumenten ingezet kunnen worden. Companen adviseert, vanuit de specifieke situatie en mogelijkheden in Montfoort, om via publiekrechtelijk instrumenten te sturen: via de bestemmingsplannen en de DGV. Via de anterieure overeenkomsten kunnen aanvullende privaatrechtelijk afspraken gemaakt worden over behoud van de woningen op de langere termijn.

De combinatie bestemmingsplannen en de DGV is een sterke juridische twee-eenheid met een stevige wettelijke basis, die zowel de realisatie van betaalbare woningen mogelijk maakt als het langdurig betaalbaar houden van de gerealiseerde woningen. Beide instrumenten zijn bovendien ook toepasbaar op gronden van derden en daarmee ook toe te passen op de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor de uitleglocaties.

1.2 Concept doelgroepenverordening op aantal punten aangepast n.a.v. zienswijzen

In de Nota van Zienswijzen (bijlage 2) staan de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop verwoord. De zienswijze van woningcorporatie Cazas was ondersteunend, uit de zienswijzen van de ontwikkelaars kwamen diverse zorgen naar voren.

Het voorliggende voorstel is de voorgestelde balans tussen volkshuisvestelijke belangen en de geuite zorgen. Om tegemoet te komen aan de zorgen is een aantal wijzigingen gemaakt op de ter inzage gelegde DGV. Deze zijn apart aangegeven in de Nota van Zienswijzen. Overigens is er in uitzonderlijke gevallen ruimte om af te wijken van de DGV indien dat vanuit de praktijk nodig is en is er sprake van prijsindexatie.

Toelichting

- *Verschil huisvestingsverordening en doelgroepenverordening*

De doelgroepenverordening ziet toe op de bestemming van nieuwbouwwoningen in de sociale bouwcategorieën, maar regelt niet de toewijzing aan individuele woningzoekenden. De Doelgroepenverordening stelt regels over de te realiseren woningen voor specifiek onderscheiden doelgroepen. De DGV draagt bij aan het structureel beschikbaar houden en stellen van betaalbare woningen aan de doelgroepen die dat nodig hebben.

De Huisvestingsverordening stelt regels aan de toewijzing van woningen (bv. met voorrang voor lokale woningzoekenden) aan individuele woningzoekenden. In de Huisvestingsverordening staan onder andere bepalingen over woonruimteverdeling (methode/voorwaarden/voorrang).

- *Verschil woningbouwprogramma en bestemmingsplan*

Het woningbouwprogramma is vastgesteld door de raad voor het hele gemeentelijke grondgebied, en bepaalt de gewenste realisatie van woningen in een bepaalde differentiatie qua segmenten/prijs. Het woningbouwprogramma is samengevat in een tabel/matrix en vastgesteld (25 oktober 2021) waarin o.a. de prijsgrens voor koopwoningen in het middensegment verhoogd is naar de NHG grens.

Het bestemmingsplan is de resultante van een met ontwikkelaars afgesproken programma op een gedeelte van het gemeentelijk grondgebied. Het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma en de DGV zijn daarbij (beleidsmatig) uitgangspunt.

- *Hardheidsclausule*

Er is een hardheidsclausule opgenomen in de DGV om in uitzonderlijke gevallen af te kunnen wijken van de bepalingen in de DGV. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelende partij en de gemeente maakt een afweging langs haar (volkshuisvestelijke) beleid en ambities.



- *DGV onder de Omgevingswet*

De doelgroepenverordening moet opgenomen gaan worden in een *definitief* Omgevingsplan.

Totdat de gemeente een definitief Omgevingsplan heeft vastgesteld, blijft de doelgroepenverordening bestaan náást het *tijdelijke* Omgevingsplan dat van rechtswege ontstaat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Gemeenten hebben tot 2030 de gelegenheid om een definitief Omgevingsplan op te stellen. U ontvangt in december 2022 een separaat voorstel over de transitie van een tijdelijk naar een definitief Omgevingsplan.

Kanttekeningen en alternatieven

- *Alternatief: Geen doelgroepenverordening instellen*

Ook zonder een doelgroepenverordening kan worden ingezet op het opnemen van het (sociaal) woningbouwprogramma in bestemmingsplannen door wettelijke categorieën met percentages te benoemen. Een nadeel hierbij is dat de kwalitatieve invulling, de instandhouding en de eventuele doelgroepbestemming dan niet publiekrechtelijk afdwingbaar is.

Bij de onderhandeling met ontwikkelaars kan het Woningbouwprogramma (Woonvisie) wel als kader worden meegegeven, maar de uitkomst is minder te sturen. Bovendien kost het doorgaans meer tijd, geld en moeite om via onderhandeling dezelfde resultaten te behalen. De doelgroepenverordening ontzorgt de gemeente Montfoort mogelijk dus bij het realiseren van haar volkshuisvestelijke ambities en bij het maken van afspraken met ontwikkelaars. Indien nu geen besluit wordt genomen wordt de enige kans om dit te bewerkstelligen voor de Bleek niet gepakt.

- *Kanttekening: ingreep in vrije markt*

Met de sturing op de woningmarkt wordt ingegrepen in vrije markt. Door kwetsbare doelgroepen op deze manier te beschermen, worden anderen in hun mogelijkheden beperkt. Gezien de huidige gespannen markt waarbij kwetsbare doelgroepen het onderspit delven, weegt dit op tegen de inperking van mogelijkheden van anderen die nog alternatieven hebben. Daarnaast is er naar redelijkheid gekeken naar de instandhoudingstermijnen en zijn er aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van reacties van samenwerkingspartners.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting. Wel vraagt de uitvoering inzet van de organisatie. Er zal waar dat kan zoveel mogelijk verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaars etc. worden gelegd. Echter er zal ook inzet en toezicht vanuit de gemeente noodzakelijk zijn. Dit zal een overwegend reactieve rol zijn, waarmee de inzet naar verwachting beperkt blijft (met uitzondering van de opstarten).

Juridische gevolgen

Voor het kunnen gebruiken van de inhoud van een Doelgroepenverordening moet deze verankerd zijn in een bestemmingsplan of een omgevingsplan (onder de Omgevingswet). Na vaststelling door de raad worden de elementen uit de DGV, die uitwerking behoeven naar anterieure overeenkomsten en eventueel andere privaatrechtelijke instrumenten nader uitgewerkt. Dit met als doel om de woningen ook op de lange termijn beschikbaar te behouden voor de doelgroepen.



Planning en aanpak

- *Advies over mogelijkheden:*

Adviesbureau Companen heeft advies uitgebracht welke instrumenten in Montfoort het beste ingezet kunnen worden om de middenhuur en betaalbare koop te kunnen realiseren en behouden (zie bijlage 3). Zij concluderen dat het inzetten van een publiekrechtelijk DGV, ondersteund met privaatrechtelijke instrumenten van anterieure overeenkomsten de gemeente mogelijkheden biedt om dit te bewerkstelligen.

- *Concept DGV ter inzage gelegd:*

Het college heeft op 27 juni jl. ingestemd met de concept DGV en deze 6 weken ter inzage gelegd. De samenwerkingpartners zijn over de ter inzage legging actief geïnformeerd. Het college heeft in navolging van het advies daarnaast besloten een zelfbewoningsplicht in combinatie met een kettingbeding toe te passen in anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwlocaties (in lijn met een motie uit raadsvergadering 28-09-2021).

- *Ontvangen zienswijzen en beantwoording:*

Er zijn drie zienswijzen ontvangen; één van woningcorporatie Cazas Wonen, één van BPD/Bunnik en één van UrbanMade. Dit zijn alle drie partijen waarmee we op verschillende woningbouwlocaties in gesprek zijn. De zienswijzen gaven op een enkel punt aanleiding tot het wijzigen van de concept DGV. Beantwoording is terug te vinden in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2).

- *Toepasbaarheid van de DGV*

De DGV moet in de toekomstige bestemmingsplannen worden meegenomen evenals het woningbouwprogramma. Indien dit niet gebeurt, is de DGV niet van toepassing op de woningbouw die gerealiseerd gaat worden binnen dat bestemmingsplan. Daarnaast wordt er geïndexeerd zoals beschreven in de DGV.

Er wordt momenteel gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan voor woningbouwlocatie De Bleek, een van de belangrijkste woningbouwlocaties. Het college is voornemens om het ontwerp bestemmingsplan De Bleek voor 1 januari 2023 (voorziene ingangsdatum Omgevingswet) ter inzage te kunnen leggen. Het is van belang dat de doelgroepenverordening is vastgesteld voordat het concept bestemmingsplan voor De Bleek gereed is, zodat de inhoud bij dat bestemmingsplan betrokken wordt.

Communicatie / Participatie

De raad is in juni per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ter inzage legging, achtergrond en planning voor de DGV. De huidige samenwerkingpartners zijn geïnformeerd en geraadpleegd over de inzet en in-steek van dit proces. Ook zijn zij geïnformeerd over de ter inzagelegging. De ter inzage legging is kenbaar gemaakt via de geëigende kanalen. De partijen die een zienswijze hebben ingediend hebben de nota van antwoorden ontvangen. Na vaststelling van de DGV zal het besluit gepubliceerd worden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 27 september 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

M.H. van der Veer

de burgemeester,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 31 oktober 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort, inclusief Nota van Zienswijzen, vast te stellen

de griffier,

de voorzitter,

S. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong