

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h210106342
Datum:	23 september 2021
Opsteller:	J.A.P. Provoost
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Doelgroepenverordening Woningbouw 2021 Harderwijk

Het college van B&W besluit:

Aan de gemeenteraad voor te stellen de 'Doelgroepenverordening Woningbouw Harderwijk 2021' vast te stellen.

Inleiding

Uw college heeft op besloten een ontwerpverordening Doelgroepenverordening Woningbouw Harderwijk 2021 conform de inspraakverordening ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft gedurende de periode van 23 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Aanleiding

In de uitvoeringsagenda bij de Woonvisie van Harderwijk 2017-2027 staat dat de gemeente Harderwijk krachtiger wil sturen op het realiseren van het goedkope en middeldure woningen. De starters en andere woningzoekenden die zijn aangewezen op goedkope koopwoningen, sociale of middenhuur hebben weinig keuzemogelijkheden op de woningmarkt. In de eigen ontwikkelingsplannen zoals Harderweide en Waterfront wordt de komende jaren voorzien in extra aanbod. Ook andere locaties stuurt de gemeente via anterieure overeenkomsten op realisatie en het in stand houden van betaalbare woningen. Daarnaast zet de gemeente andere instrumenten in zoals de starterslening en zelfbewoningsplicht.

In de onderhandeling met ontwikkelaars biedt het privaatrecht niet altijd voldoende waarborg voor het realiseren van de gewenste betaalbare woningen. Door het toevoegen van de doelgroepenverordening als instrument krijgt de gemeente de mogelijkheid te gewenste woningen ook publiekrechtelijk vast te leggen in bestemmings- en omgevingsplan.

Kader

Woonvisie 2017-2027, kansen benutten en de basis op orde.

Woonvisie 2017-2027, Uitvoeringsagenda 2019-2022

Alternatieven

Het alternatief is geen doelgroepenverordening vaststellen. De huidige werkwijze blijft dan bestaan.

Beoogd effect

Door het vaststellen van een doelgroepenverordening kan de gemeente ook via het publiekrecht sturen op het realiseren en in stand houden van sociale en middenhuur woningen en goedkope koopwoningen.

Argumenten

1. Concept doelgroepenverordening.
 - a. De doelgroepenverordening maakt het mogelijk de woningcategorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop vast te leggen in bestemmings- en omgevingsplannen. Met de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om de realisatie en in stand houding van de huur- en koopprijzen af te dwingen.

- b. De indeling van woning categorieën volgt voor de middenhuur en sociale koop de categorieën uit de woonvisie, inclusief indexatie.
- c. Voor de koop is het van belang dat juist het realiseren van de goedkoopste woningen geborgd moet worden. De gekozen grens van 211.000 komt overeen met de grens van goedkope koop uit de woonvisie (inclusief de indexatie die de raad begin 2021 heeft vastgesteld).

Omgevingswet

De doelgroepenverordening heeft geen directe impact op de leefomgeving. Het maakt het mogelijk om de gewenste woningbouw die vastgelegd wordt in een omgevingsplan te borgen. De gevolgen van de woningbouw voor de leefomgeving wordt afgewogen in het omgevingsplan voor de betreffende woningen.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de doelgroepenverordening.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

Na de vaststelling van de verordening door de raad start de communicatie met het informeren van de medewerkers die betrokken zijn bij overleggen met initiatiefnemers en onderhandelen met ontwikkelaars op de hoogte zijn van de mogelijkheden van de doelgroepenverordening.

Uitvoering

Op ontwikkellocaties waar de gemeente de woningen voor de beoogde doelgroepen wil borgen leggen we in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) de bijbehorende woningcategorieën vast. Waar nodig wordt dit opgenomen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De doelgroepenverordening krijgt voor ontwikkelaars en kopers zijn doorwerking in verschillende overeenkomsten en koopcontracten. In de praktijk zullen vooral notarissen en makelaars hiermee te maken krijgen.

Evaluatie

De werking van de doelgroepenverordening zal zich op langere termijn moeten bewijzen. Het vastleggen van een specifiek moment voor evaluatie is niet nodig.

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening wonen Harderwijk 2021
2. Raadsbesluit