

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Osman Suna

Zaaknummer:

585553

Onderwerp:

Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De doelgroepenverordening gemeente Soest 2023 vast te stellen.



Samenvatting

Door het vaststellen van de doelgroepenverordening wordt het percentage van te realiseren sociale- en betaalbare woningen verhoogd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Hiermee vergroten wij het aanbod in deze categorie en zorgen we ervoor dat de woningmarkt ook voor onze inwoners met een laag- en middeninkomen bereikbaar blijft.

Aanleiding

In 2021 is de huidige doelgroepenverordening vastgesteld. Vanwege landelijke ontwikkelingen op het gebied van betaalbare woningbouw, de regionale afspraak in de woondeal en naar aanleiding van de evaluatie van het Masterplan Wonen Soest volgt urgentie om de doelgroepenverordening te herzien.

Beoogd resultaat

Zorgen dat er meer sociale- en betaalbare woningen worden gerealiseerd zodat de woningmarkt voor doelgroepen met een lager en middeninkomen bereikbaar blijft.

Argumenten

1.1 Landelijk en regionaal beleid vraagt om een herziening van de doelgroepenverordening.

Uit de Nationale Bouwagenda van het Rijk volgt dat bij alle nieuwe projecten het streven is minimaal twee derde betaalbaar te realiseren, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Inmiddels wordt dit streven omgezet in een verplichting. In de Wet versterking regie volkshuisvesting die momenteel in de consultatiefase zit, wordt 30% sociaal en 40% betaalbare woningen in elk nieuw project een verplichting in elke gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente Soest de Woondeal 2022 t/m 2030 regio Amersfoort ondertekend. Hierin is ook de afspraak gemaakt dat de ambitie is dat iedere gemeente twee derde betaalbare woningen in elk nieuw project realiseert. Alle gemeenten zullen deze afspraken de komende tijd vertalen in hun lokale beleid, zodat voor de marktpartijen in alle gemeenten een gelijk speelveld geldt.

1.2. Uit de evaluatie van het Masterplan Wonen Soest volgt dat er te weinig sociale- en betaalbare woningen worden gerealiseerd.

De conclusie uit de evaluatie van het Masterplan Wonen Soest is dat we in Soest achterblijven met de realisatie van sociale- en betaalbare woningbouw. Bij de evaluatie hebben we niet alleen gekeken naar de gerealiseerde woningen, 2 jaar na de invoering van de doelgroepenverordening, maar ook naar de plannen tot en met 2025. Door het verhogen van het percentage sociale- en

betaalbare woningen in de herziene verordening moet het aanbod beter aansluiten op de behoefte aan deze categorie woningen.

De doelgroepenverordening uit 2021 is van toepassing vanaf 1 woning. In de praktijk zien we dat daar regelmatig van wordt afgeweken omdat het bij kleine projecten niet haalbaar is dit te realiseren. De herziene doelgroepenverordening is dan ook van toepassing op projecten vanaf 6 woningen. Om er voor te zorgen dat ook ontwikkelingen tot en met 5 woningen bijdragen aan de sociale woningbouw, zal er een compensatieregeling worden opgesteld na vaststelling van de herziene doelgroepenverordening.

In de doelgroepenverordening 2021 zit er nog een verschil in de differentiatie woningbouw voor Soest en Soesterberg. Nu het percentage sociale- en betaalbare woningen in Soest en Soesterberg nagenoeg gelijk is, geldt in deze herziene verordening één norm voor beide kernen. Bovendien komt dit overeen met de verplichting van twee derde betaalbaarheid die in de nieuwe wet wordt opgenomen.

1.3. Door het vaststellen van de doelgroepenverordening voordat de omgevingswet in werking is getreden, wordt deze verordening bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing op het omgevingsplan.

Een doelgroepenverordening, die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het juridisch niet meer mogelijk een doelgroepenverordening te herzien en vast te stellen. Als er geen doelgroepenverordening is vastgesteld voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet je bij elke wijziging van het omgevingsplan regels over bijzondere woningbouwcategorieën opnemen.

Kanttekeningen

Hoger percentage sociale- en betaalbare woningen legt druk op de exploitatie

Het verplichten aan marktpartijen tot het realiseren van een hoger percentage betaalbare woningen bovenop alle andere eisen rondom duurzaamheid, groen, parkeernorm en kwaliteit kan leiden dat sommige ontwikkelingen lastiger te exploiteren zijn. Met name transformaties waarbij de kosten over het algemeen hoger zijn, zullen wellicht financieel lastiger haalbaar zijn. Echter doordat deze eis van twee derde betaalbaar ook in andere gemeenten in de regio opgelegd gaat worden en straks naar verwachting wettelijk wordt vastgelegd, zullen marktpartijen hier altijd rekening mee moeten houden. Daarnaast geeft de categorie betaalbaar tot € 355.000,= de marktpartij meer financiële ruimte in de exploitatie in vergelijking met de huidige doelgroepenverordening waar er slechts één categorie was tot € 250.000,=.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Er zijn geen kosten aan verbonden.

Baten

Er zijn geen baten aan verbonden.

Dekking

n.v.t.

Aanpak

Na inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023 is deze van toepassing op alle plannen die daarna aan het college voor een positief principe besluit worden voorgesteld.

Omdat de procedure omgevingsplan over het algemeen een lange doorlooptijd kent, zal pas na 2 à 3 jaar blijken of de doelgroepenverordening heeft geleid tot de gewenste toename van sociale- en betaalbare woningen.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal de verordening worden gepubliceerd en in werking treden op 15 september 2023.

Daarnaast wordt de doelgroepenverordening gedeeld met alle participanten: de woningcorporaties, de ontwikkelaars en lokale makelaars.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Bij de totstandkoming van de doelgroepenverordening heeft er participatie plaatsgevonden met de woningcorporaties, een aantal ontwikkelaars, een lokale makelaar en vakspecialisten van de gemeente Soest. In de bijlage treft u de belangrijkste input aan en in hoeverre de input is overgenomen in de doelgroepenverordening.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden.

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale- en betaalbare woningen. De doelgroepenverordening geeft de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale- en betaalbare woningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

Beleids evaluatie

De doelgroepenverordening is één van de instrumenten om ons woonbeleid uit te voeren. Monitoring en evaluatie van het woonbeleid komt terug in het omgevingsprogramma Wonen dat dit jaar verder wordt uitgewerkt.

Referendum

Conform de referendumverordening van de gemeente Soest kan over een besluit inhoudende een algemeen verbindend voorschrift een referendum worden gehouden.

Ondertekening

Soest, 30-05-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz