Registratienummer: **15392** / 15396

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Doelgroepenverordening Gemeente Bernheze 2023
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 6 oktober 2023

Inleiding

De artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 lid 1 onder d en j en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid tot het vaststellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening regelt niet alleen voor welke doelgroepen de nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn en de instandhoudingstermijnen maar regelt ook de aanvangshuren, de differentiatie, een eventuele afdracht aan het fonds sociale woningbouw en de prijs/kwaliteitverhoudingen van nieuwbouwwoningen. Deze biedt daarmee ons college de mogelijkheid om de voornemens zoals vastgelegd in de Woonvisie 2022-2026 om te zetten in bindende regels.

Voorstel

1. Het vaststellen van de Doelgroepenverordening Bernheze 2023.
2. Het vaststellen van het Kader woningbouwprijzen Bernheze 2023 en het college te mandateren om de prijs- en m2-grenzen jaarlijks te actualiseren.
3. In de kadernota 2025 0,2 FTE op te nemen om uitvoering te kunnen geven aan de Doelgroepenverordening.

Argumenten

1.1 *Betaalbare woningen niet alleen creëren, maar ook behouden.*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten daarnaast het instrument van de doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening kunnen onder meer de doelgroepen voor en de instandhoudingstermijn van deze woningen worden geregeld. Dit heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoningen, en specifiek sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Momenteel wordt privaatrechtelijk via de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Bernheze 2020 instandhoudingstermijnen gereguleerd. De Doelgroepenverordening biedt in het verlengde hiervan waarborgen omtrent de instandhouding, oppervlakte en doelgroepen en biedt tegelijkertijd ook publiekrechtelijk waarborgen ten einde de huidige woningbouwvoorraad betaalbaar en beschikbaar te maken en betaalbaar en beschikbaar te houden.

1.2 Door een betere prijs/kwaliteitsverhouding wordt een betere doorstroming bewerkstelligd.

De doelgroepenverordening verplicht een bepaalde prijs-/kwaliteitsverhouding van nieuwe woningen. Dit houdt in dat sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen een bepaalde minimum woonoppervlakte bedragen. Dit zorgt ervoor dat het aantrekkelijker

is door te stromen naar een duurdere woning: een duurdere woning zal immers ook meer oppervlakte omvatten. Daarom zal het aantrekkelijker worden voor iemand die nu in een sociale huurwoning woont, om op den duur door te stromen naar een middeldure huurwoning. Immers: de Doelgroepenverordening waarborgt dat een middeldure huurwoning niet kleiner mag zijn dan een sociale huurwoning minimaal is. Door een betere doorstroming te realiseren, wordt scheefhuur/koop voorkomen en ontstaat er meer ruimte voor de starter.

1.3 De sociale of sociale middeldure huur- of koopwoning komt bij de juiste doelgroep terecht.

De doelgroepenverordening stelt eisen aan het (maximum)inkomen van doelgroepen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Op die manier wordt gewaarborgd dat de doelgroep die men probeert de bereiken, ook de doelgroep is die in de daarvoor bestemde woningen terechtkomt.

2.1 *Door het invoeren van het kader woningbouwprijzen kunnen we eenvoudig sturen*

De grenzen de prijsklassen van woningbouwprijzen wijzigen jaarlijks. Dit kan door wijzigingen in wettelijke grenzen (zoals bijvoorbeeld de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen) of door veranderende marktomstandigheden. Veel bekendmakingen van wettelijke grenzen voor het nieuwe jaar worden pas aan het einde van het oude jaar gepubliceerd. Om te zorgen dat hier tijdig op geschakeld kan worden, wordt voorgesteld om de bevoegdheid tot actualiseren bij het college te leggen. Hiertoe is een kader woningbouwprijzen opgesteld. Binnen dit kader kan het college middels een actualisatie eenvoudig bijsturen op oppervlakte van de woningen en prijscategorieën zonder dat het hele beleidsstuk opnieuw ter besluitvorming moet worden voorgelegd of hierin ingewikkelde formules moeten worden opgenomen. Diverse beleidsstukken kunnen straks eenvoudig naar hetzelfde kader verwijzen wat het voor éénieder overzichtelijk maakt welke prijzen en oppervlakte gehanteerd worden. Tegelijkertijd geeft het kader ook een duidelijke afbakening van de bevoegdheid die aan het college wordt meegegeven en blijft de verantwoordelijkheid voor fundamentele wijzigingen bij uw raad. Uw raad zal middels een NTI geïnformeerd worden over de actualisatie en de aangepaste grenzen zullen worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

3.1 *Uitvoering van de meldplicht vergt extra capaciteit*

De uitvoering van de meldplicht en het meldpunt brengen extra kosten met zich mee in de vorm van ambtelijke capaciteit. Doordat de verordening pas vanaf 2024 van kracht wordt, geldt is er nog een aanloopperiode. Voor 2024 willen we de uitvoering binnen de bestaande capaciteit oplossen. De capaciteit zal voor het grootste gedeelte pas benodigd zijn vanaf 2025. De structureel benodigde capaciteit (0,2 fte) zal worden meegenomen met de kadernota 2025-2028.

Risico's

De woonvisie beschrijft aan welke knoppen wij als gemeente kunnen draaien. Instrumenten zoals de differentiatie-eis geven ons de mogelijkheid om te sturen bij nieuwbouwtrajecten. Echter: het overgrote deel van de woningen staan er al. Ook blijven afspraken gelden met ontwikkelaars die in het verleden zijn gemaakt op basis van eerder woonbeleid. Daardoor blijven de mogelijkheden voor sturing op de woningmarkt beperkt. Ook liggen de belangrijkste keuzes op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande voorraad bij het Rijk. Bijvoorbeeld het aanpassen van de hypotheekregels, fiscale maatregelen, regulering van de

huurprijzen of het klimaatbeleid. Daarnaast is de woningmarkt sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen en keuzes, zoals het rentebeleid van de Europese Centrale Bank.

Vervolg

1. Door de Doelgroepenverordening voor 1 januari 2024 vast te stellen, maakt deze deel uit van het overgangsrecht. Hierdoor wordt deze ná inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze.[1]
2. De Doelgroepenverordening zal worden gepubliceerd in de De MooiBernhezeKrant, de website van de gemeente Bernheze en op www.officielebekendmakingen.nl.

Evaluatie

De Doelgroepenverordening wordt jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt onder andere door het College toegezien of de instandhoudingstermijnen aansluiten bij de doelen van de Doelgroepenverordening zoals in dit raadsvoorstel beschreven en worden de prijzen geïndexeerd.

Bijlagen: De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

- Doelgroepenverordening Gemeente Bernheze 2023
- Kader woningbouwprijzen 2023

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
Secretaris

Antoine Walraven
burgemeester

[1] Artikel 1.1.1. lid 1 onder d, e of j Bro j.o. artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet.