Raadsvergadering d.d. 23 maart 2023

Voorstelnummer 11-2023
Agendanummer 6
Zaaknummer Z22116005
Onderwerp: Doelgroepenverordening
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
De "Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023" vaststellen.

Samenvatting
Voorgesteld wordt de Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023 vast te stellen. Met deze verordening kunnen nieuwbouwwoningen beschikbaar worden gemaakt voor de in de verordening bepaalde doelgroepen. In de verordening is opgenomen welke doelgroepen passen bij sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Met verordening heeft de gemeente een middel in handen om woningen die voor een bepaalde doelgroep op de markt komen ook voor deze doelgroep beschikbaar te houden.
De verordening is van kracht als juridisch de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor moet in het bestemmingsplan de percentages woningbouwcategorieën worden opgenomen. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is, is ook de verordening van kracht.

Op 23 februari jl. is de concept Doelgroepenverordening tijdens een opiniërende raadsvergadering uitgebreid met uw raad besproken. Naar aanleiding van de besprekingen zijn een aantal artikelen gewijzigd. Voor de goede orde treft u in de bijlage drie de aangepaste artikelen met bijbehorende toelichting in BLAUW aan.

Onderbouwing en alternatieven
De verordening doelgroepen biedt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen (of straks omgevingsplannen) en exploitatieplanen af te dwingen en hiermee de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen aan preferente doelgroepen te kunnen toewijzen.

Een doelgroepenverordening is een nieuw instrument waar de gemeente nu nog niet over beschikt. De verordening doelgroepen biedt de mogelijkheid (op grond van de Wet ruimtelijke ordening) om bij nieuwbouwplannen per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd. Daarmee kan de gemeente gerichter sturen op de beschikbaarheid van de woningbouw categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Naast de te bouwen categorieën voor sociale huur, middeldure huur en koopwoningen regelt de verordening ook de instandhoudingstermijn van de desbetreffende woningbouwcategorie (de periode dat deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroepen) en de aanvangshuur en prijsindexatie voor het middenhuur segment.

©ev 2020

Met een doelgroepenverordening woningbouw stuurt de gemeente in het bereikbaar, beschikbaar en betaalbaar houden van sociale en middeldure woningen. In de planologische regeling wordt het percentage per categorie woning aangegeven, in de anterieure overeenkomst of in het exploitatieplan worden de voorschriften nader geconcretiseerd.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De categorieën waarvoor dit mogelijk is zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap (artikel 3.1.2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening)).
Een gemeenteraad kan pas percentages van deze woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen opnemen nadat zij een 'verordening doelgroepen' heeft vastgesteld. In een verordening dient de gemeenteraad op te nemen wie de beoogde doelgroep voor de categorieën woningen is en wat de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën moet zijn. De verordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwontwikkelingen. Deze verordening biedt dan de publiekrechtelijke basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke woonbeleid, de Woonvisie in toekomstige bestemmingsplannen/omgevingsplannen.

Financiële aspecten
Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Vooralsnog is de verwachting dat de monitoring en eventuele handhaving op de naleving van de verordening kan worden ingeregeld in de bestaande organisatie. Indien later blijkt dat het tot extra werk leidt, zal dit teruggekoppeld worden aan college en raad.

Personele aspecten
Deze werkzaamheden alsmede de uitvoering van de Verordening vinden plaats binnen de bestaande formatie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO). Indien later blijkt dat het tot extra werk leidt, zal dit teruggekoppeld worden aan college en raad.

Risico's / Kanttekeningen
De Verordening staat niet op zichzelf; deze is pas van toepassing wanneer de hierin opgenomen woon-/bestemmingscategorieën zijn vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan. Om de Verordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgelegd. Hiervoor moet in het bestemmingsplan/omgevingsplan een gebied worden aangeduid waarbij in de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied (bijvoorbeeld 30% sociale huur). Het toepassen van de Verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in het bestemmingsplan moet worden gemaakt. De Verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en heeft betrekking op de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop.
De Verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen/omgevingsplan en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. De Verordening regelt niet de daadwerkelijke toedeling van de woningbouw categorieën aan de beoogde doelgroepen c.q. huishoudens.
Tegen de verordening zelf staat geen bezwaar of beroep open omdat dit is uitgesloten door de wetgever. Tegen uitvoeringsbesluiten op grond van de verordening wel. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er altijd een mogelijkheid bestaat dat een partij een zienswijze indient tegen een bestemmingsplan c.q. bezwaar maakt tegen een omgevingsvergunning waarin sociale of middeldure

©ev 2020

huur of sociale koop in is opgenomen. Er is nog geen jurisprudentie bekend met betrekking tot bestemmingsplannen of omgevingsplannen aangaande de verordening doelgroepen.

Huisvestingswet
De Huisvestingswet bepaalt dat de Huisvestingsverordening de plek is waar zaken over de doelgroep toewijzing en de woonruimteverdeling worden vastgesteld, dit mag op basis van de huidige wetgeving alleen voor huurwoningen. Dat betekent dat er in deze verordening geen regels over toewijzing en/of lokale binding (voorrang aan eigen inwoners) kunnen worden opgenomen voor de doelgroep sociale koop. Gezien de huidige woningmarkt en de ontstane behoefte van gemeenten om ook te kunnen sturen op de doelgroep toewijzing van sociale koop, heeft het ministerie VRO laten weten de invoering van sturing voor deze doelgroep te beoordelen bij de actualisatie van de Huisvestingswet. De toedeling/toewijzing van sociale huurwoningen in MRA vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem zoals vastgelegd in de (regionale) Huisvestingsverordening. De doelgroep voor sociale huur is wettelijk gedefinieerd op basis van een vastgestelde inkomensgrens. De doelgroep middeldure huur is op basis van een inkomensgrens (DAEB-norm) opgenomen in de toelichting van de verordening en kan worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is hierdoor geen 'harde' eis waarmee daadwerkelijk kan worden gestuurd op de toewijzing van deze doelgroep, maar zo weten marktpartijen wel waarmee zij rekening moeten houden bij het bouwen en in gebruik nemen van de woningen.

Omgevingswet
Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet inwerking treden. Deze wet biedt ook mogelijkheden voor sturing. De Omgevingswet maakt het bijvoorbeeld mogelijk het Omgevingsplan (i.c. de opvolger van alle geldende 'bestemmingsplannen') themagewijs te wijzigen. Nieuw beleid ten aanzien van woningbouwcategorieën (uit Omgevingsvisie en/of Woonvisie) kan dan worden verwerkt in het Omgevingsplan en zal vervolgens gelden bij de vergunningverlening van nieuwbouwplannen. Een doelgroepenverordening die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt (artikel 8.2.15a Invoeringsbesluit Omgevingswet). Vanaf dat moment kan de doelgroepenverordening niet meer worden gewijzigd. Wil de gemeente de regels uit de doelgroepenverordening wijzigen, dan moet de gemeente deze regels gewijzigd opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Gevolgde procedure
De Verordening door de gemeenteraad te laten vaststellen. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na haar bekendmaking.
Na besluitvorming door uw raad zal de Verordening worden gebruikt als beleidsinstrument bij ruimtelijke ontwikkelingen c.q. nieuwe woningbouw.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Het voorstel om te komen tot een Verordening doelgroepen is integraal binnen de ambtelijke organisatie opgepakt. Nu de Verordening een uitvloeisel is van de Woonvisie, is niet opnieuw inspraak c.q. participatie nodig.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
N.V.T.

Bijlagen

©ev 2020

1. Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam- Volendam 2023.
2. Toelichting Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023.
3. Aangepaste versie Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023.

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
N.V.T.

Edam-Volendam, d.d. 7 maart 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020