

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum - Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum

Portefeuillehouder?

I. Boersen-de Jong (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Een gemeente kan in een bestemmingsplan regels opnemen met betrekking tot sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen, onder de voorwaarde dat de gemeente in een doelgroepenverordening de doelgroepen voor deze categorieën woningen omschrijft. De Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum heeft betrekking op nieuwbouwwoningen in het sociale- en middeldure huursegment. In een doelgroepenverordening worden de maximale huurprijs, de beoogde doelgroep, de minimale instandhoudingstermijn en kwaliteitseisen van de woningen worden vastgelegd.

De raad besluit:

De Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum vast te stellen.

Inleiding

Op 26 september 2017 is de Woonagenda Blaricum 2017-2022 door uw raad vastgesteld. Hierin zijn onder andere de volgende prioriteiten opgenomen:

- Het aantal sociale huurwoningen in Blaricum blijft minimaal gelijk en wordt waar mogelijk uitgebreid.

- Om de betaalbare woningvoorraad ook op termijn betaalbaar te houden voor de doelgroep zetten we primair in op betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw en transformatie.
- Een woningmarkt in balans met extra aandacht voor middengroepen en mensen met de laagste inkomens, zowel door nieuwbouw voor deze groepen als door het op gang brengen van doorstroming.

Om uitvoering te kunnen geven aan deze prioriteiten moet de gemeente beschikken over een aantal instrumenten. Een gemeente kan regels geven voor het woningbouwprogramma in een nieuwbouwproject, door percentages sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen op te nemen in het bestemmingplan. Dit kan echter alleen als die gemeente in een verordening de doelgroepen van deze categorieën woningen heeft bepaald. Een doelgroepenverordening is dus onmisbaar voor het realiseren van de prioriteiten in de Woonagenda.

De gemeentelijke doelgroepenverordening (zie **bijlage**) die wij u bij dit voorstel ter vaststelling aanbieden, geeft de minimumpercentages sociale huur, middeldure huurwoningen in het lage segment en middeldure huurwoningen in het hoge segment. Bij de prijsgrenzen van deze segmenten sluiten wij aan bij de indeling in betaalbaar, midden laag en midden hoog in de Woonagenda. De minimumpercentages voor sociale huur en middeldure huur in het lage segment sluiten aan bij de doelstellingen in de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030.

Doel

Het doel van het vaststellen van de doelgroepenverordening is de bouw en het behoud van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in het lage en het hoge segment.

Toelichting besluit (argumenten)

1. De doelgroepenverordening is een onmisbaar instrument om te sturen op streefpercentages sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen

In artikel 3.1, eerste lid, van het Wet ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan -ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen- percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. De categorieën die gemeenten in het bestemmingsplan mogen hanteren, zijn sociale huurwoningen, middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Een voorwaarde is dat de gemeente in een verordening de doelgroepen voor deze categorieën woningen omschrijft. Dit valt af te leiden uit artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro.

2. Gemeente Blaricum streeft naar sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten

Een gemeente kan in een bestemmingsplan regels opnemen met betrekking tot sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, onder de voorwaarde dat de gemeente in een verordening de doelgroepen voor deze categorieën woningen omschrijft. In de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 is opgenomen dat de gemeente ernaar streeft dat een derde deel van het nieuwbouwprogramma bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen.

3. Gemeente Blaricum streeft naar middeldure huurwoningen in nieuwbouwprojecten

In een gewilde woningmarkt als die van Blaricum is een voldoende en gebalanceerd aanbod in alle segmenten van de woningmarkt een blijvende uitdaging. Een groot aandeel van de woningvoorraad is alleen bereikbaar voor mensen met een hoog inkomen. De -voor een economisch en sociaal vitale gemeenschap belangrijke- middenklasse dreigt hierdoor steeds vaker achter het net te vissen. De Woonagenda onderscheidt twee categorieën middeldure huur. In de Doelgroepenverordening wordt hierbij aangesloten met twee categorieën: middeldure huurwoningen in het lage segment (huurprijs tot €898, prijspeil per 1 januari 2020) en voor de hogere middeninkomens huurwoningen in het hoge segment (huurprijs tot €1056, prijspeil per 1 januari 2020). De huurprijsgrenzen uit de Woonvisie (prijspeil 2017) zijn geïndexeerd met de CPI. De grenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

4. Gemeente Blaricum wil woningen betaalbaar houden

Gemeente Blaricum wil de betaalbare voorraad ook in de toekomst betaalbaar houden en streeft naar een toekomstgerichte woningvoorraad. De instandhoudingstermijn van 25 jaar voor alle categorieën zorgt ervoor dat de woningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Besluit ruimtelijke ordening, Huisvestingswet

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Geen

Kanttelingen

1. Aanvullende instrumenten zijn nodig

Na het vaststellen van de doelgroepenverordening voldoet de gemeente aan een voorwaarde om regels met betrekking tot sociale en middeldure huurwoningen in bestemmingsplannen op te nemen. Om het doel -de bouw en het behoud van voldoende sociale en middeldure huurwoningen- te bereiken, moeten deze regels worden overgenomen in bestemmingsplannen, exploitatieplannen en anterieure overeenkomsten. Vervolgens moeten bouwplannen worden getoetst aan deze voorwaarden.

2. Handhaving moet worden georganiseerd

De verordening schrijft voor dat de huren van bepaalde woningen gedurende 25 jaar beneden de voorgeschreven grenzen blijven. Ook de inkomenseisen die de verhuurder aan nieuwe huurders stelt, zijn aan regels gebonden. De gemeente moet afspraken maken met ontwikkelaars en

verhuurders over het verstrekken van de gegevens die nodig zijn om controle hierop mogelijk te maken.

Financiën

Wanneer een gemeente eisen stelt aan een woningbouwprogramma dan heeft dat vaak invloed op de grondexploitatie.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering & communicatie

Na vaststelling van de verordening wordt deze gepubliceerd op/in:

- www.decentrale.regelgeving.overheid.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl

Evaluatie

De verordening zal na een jaar worden geëvalueerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum met toelichting
-----------	---

Steller

V. van der Hidde

Registratiedatum

.... 2020