

Onderwerp: Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

Datum: 12 maart 2019
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling
Steller: W. Jungst

Gevraagde beslissing

De Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie Diemen 2018-2023” vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen ten aanzien van het ontwikkelen van sociale huurwoningen alsmede van middeldure huurwoningen geformuleerd. Daarnaast is in het actieprogramma onder 6.3 de actie benoemd om een doelgroepenverordening vast te stellen.

Concrete aanleiding

Bij de (grootschalige) nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren is om diverse redenen slechts beperkt gestuurd op het woningbouwprogramma. Met de ambities op het gebied van het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, zoals vastgelegd in de nieuwe woonvisie, ontstaat ook de noodzaak om sterker te sturen op het gewenste woningbouwprogramma van komende nieuwbouwontwikkelingen. Een belangrijk instrument voor de gemeente hierbij is de mogelijkheid om deze categorieën woningen vast te leggen in bestemmingsplannen. Om duidelijk te maken wat precies met sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt bedoeld, kunnen bepalingen over deze categorieën in een verordening door de gemeenteraad worden vastgelegd.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Deze “Concept verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019” (ook wel: “doelgroepenverordening”) vormt de juridische basis voor het realiseren en in stand houden van betaalbare woonruimte in Diemen. Voor de categorieën sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn in de verordening bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- huurprijsgrenzen;
- doelgroepen; en
- instandhoudingstermijnen.

De verordening bevat een uitgebreide toelichting waarin de inhoud van de verordening nader wordt toegelicht.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Algemeen

De gemeente heeft ambitieuze bouwplannen en heeft daarbij stevige ambities voor het realiseren van betaalbare woonruimte in deze bouwplannen. Het aantal grondposities van de gemeente bij deze bouwplannen is echter beperkt. Externe partijen moeten daarom bij de ontwikkeling van locaties gestuurd worden om ook sociale en middeldure huurwoningen te bouwen. Het vastleggen van vereiste percentages of aantallen van deze categorieën woningen is één van de instrumenten die de gemeente daarbij ter beschikking heeft. Om vast te leggen wat precies met sociale en middeldure

huurwoningen wordt bedoeld, kunnen bepalingen over deze categorieën in een doelgroepenverordening door de gemeenteraad worden vastgelegd.

Huurprijsgrenzen

De maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd. Van belang is het om ook een maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen te bepalen aangezien deze niet wettelijk is vastgelegd. Met de voorgestelde maximale huurprijsgrens van 1000 Euro wordt voorzien in een segment dat door de markt momenteel onvoldoende wordt bediend. Zonder regulering zien we immers dat veel vrije sector huurwoningen worden aangeboden voor bedragen vanaf zo'n 1000 Euro. Door hier het maximum te stellen voor het middeldure huursegment, moet de kloof in huurprijzen die is ontstaan tussen de sociale huur en de - veelal dure - vrije sector huur, gedicht worden.

Doelgroepen

De doelgroep voor sociale huurwoningen is eveneens wettelijk vastgelegd. Ook bij dit punt gaat het vooral om het bepalen van de doelgroep voor middeldure huurwoningen bij gebrek aan wettelijke bepalingen. Deze doelgroep is gedefinieerd aan de hand van het inkomen en richt zich op de huishoudens die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar een te gering inkomen hebben om in de huidige dure markt een woning te kunnen kopen of in de vrije sector te kunnen huren. Door de inkomens tot 1,5x de inkomensgrens voor sociale huurwoningen aan te wijzen voor de middeldure huur, komt deze kwetsbare, maar belangrijke inkomensgroep in beeld voor de gewenste middeldure huurwoningen.

Instandhoudingstermijnen

Met een duur van minimaal 25 jaar voor zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen wordt gekozen voor relatief lange instandhoudingstermijnen. De ontwikkeling van deze categorieën drukt stevig op de grondexploitatie van de gemeente en daarin zit een belangrijke aanleiding om de betreffende woningen ook voor langere tijd in de gewenste categorieën te behouden. Daarnaast is 25 jaar een voor corporaties en vastgoedbeleggers gebruikelijke (boekhoudkundige) exploitatietermijn voor vastgoed en daarmee geen onredelijke instandhoudingstermijn.

Meldingsplicht

De gemeente heeft voor woningen in het bezit van corporaties twee instrumenten om toe te zien op de naleving van de bepalingen in deze doelgroepenverordening. Sociale huurwoningen zijn immers huisvestingsvergunningplichtig op grond van de huisvestingsverordening. Daarnaast worden in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken over de instandhouding van de woningvoorraad gemaakt. Voor middeldure huurwoningen bestaat deze huisvestingsvergunningplicht momenteel niet. Ook worden er geen prestatieafspraken gemaakt met private aanbieders van huurwoningen. Om bij deze categorie toch toe te kunnen zien op de naleving van de bepalingen uit deze doelgroepenverordening, is een meldingsplicht opgenomen. Hiervoor zal te zijner tijd een elektronisch formulier beschikbaar worden gesteld.

Gevolgen en risico's

Financieel

Door het opleggen van regelgeving ten aanzien van maximale huurprijsgrenzen en minimale instandhoudingstermijnen worden corporaties en institutionele vastgoedbeleggers beknot in hun vrijheden bij de exploitatie van huurwoningen. Dit zal zich naar waarschijnlijkheid uiten in lagere grondopbrengsten bij woningbouwprojecten in vergelijking met een situatie zonder deze regelgeving.

Juridisch

Om de bepalingen van de doelgroepenverordening toe te passen moeten de categorieën sociale- en middeldure huurwoning in het desbetreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. De bepalingen van de verordening kunnen niet met terugwerkende kracht op reeds bestaande plannen worden toegepast.

Overig

In nieuwe bestemmingsplannen worden - indien van toepassing - ook percentages of aantallen van de te realiseren categorieën woningen vastgelegd. Op deze wijze wordt getracht om de in de woonvisie vastgelegde streefgetallen voor sociale- en middeldure huurwoningen te realiseren. Anderzijds zijn deze aantallen altijd afhankelijk van het desbetreffende plangebied en de ontwikkelmogelijkheden van een locatie. Zodoende kunnen de vereiste percentages of aantallen van beide categorieën niet door middel van een generieke bepaling in de doelgroepenverordening worden vastgelegd.

Daarnaast bevat de doelgroepenverordening geen bepalingen over de toewijzing van woningen. Dit kan alleen geregeld worden in de huisvestingsverordening. Wanneer de eerste middeldure huurwoningen op grond van deze doelgroepenverordening opgeleverd worden, zal er duidelijkheid moeten zijn over de toewijzing van deze woningen. De gemeenteraad zal over regelgeving voor de toewijzing van woonruimte moeten beslissen. Dat onderwerp zal derhalve te zijner tijd voor behandeling in de gemeenteraad worden aangeboden.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Adviesraden

De vaste adviesraden van de gemeente hebben geen zienswijze ingediend tijdens de inspraakprocedure voor de doelgroepenverordening. Met het Huurders Platform Diemen, als vaste deelnemer aan het overleg van de gemeente met de corporaties, is wel gesproken over de doelgroepenverordening. Zij hebben tevens een zienswijze ingediend.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt.

Projectmatig

N.v.t.

Bijlagen

1. Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 met Toelichting bij Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019
2. Nota van beantwoording zienswijzen bij concept Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019**
19-20

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 12 maart 2019,

Besluit

De Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 april 2019,

De voorzitter,
E. Boog

De griffier,
J. G. Nubé