

Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	: 1e Wijzigingsverordening Verordening doelgroepen sociale woningbouw		
Portefeuillehouder	: wethouder W. Steeghs		
Zaaknummer	: 3438-2023		
Naam auteur	: F. Branten	Team	: AO

Beoogd effect

Het wijzigen van de Verordening zodat deze voldoet aan wet- en regelgeving. Het voor een redelijke termijn beschikbaar houden van sociale huurwoningen voor de juiste doelgroep. De termijn vast te stellen op 30 jaar. De instandhouding van sociale koopwoningen blijft 10 jaar.

Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de B&W vergadering van: 2 juni 2020.

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen om de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020 te wijzigen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.

Afwijkend standpunt portefeuillehouder

Duurzaamheid

Het duurzaam in stand houden van voldoende sociale woningen voor de sociale doelgroep.

Bestuursstijl

2. ***Meeweten** (belanghebbende worden geformeerd door publicatie van de Verordening.*

Argumenten

1. De Verordening kent een te enge toepassing door exploitanten te verplichten om de sociale woningen door een toegelaten instelling (toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet) te exploiteren. Dit verzet zich tegen vrije marktwerking. Het voorschrijven aan één selecte partij, dan wel groep van partijen is in strijd met het EG recht van vrij handelsverkeer van onroerend goed.
2. Uit de definitie van het begrip sociale huurwoning zoals opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) volgt dat de instandhouding van een sociale huurwoning voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. Hier kan aanvullend beleid op worden gevoerd indien er langere schaarste is te verwachten op de woningmarkt. Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen en deze schaarste de komende 30 jaar naar verwachting niet zal dalen en de tendensverwachting is dat de schaarste alleen maar zal toenemen is het aan te raden om de instandhoudingstermijn voor de doelgroep van 10 jaar naar 30 jaar te verhogen en deze termijn specifiek vast te leggen in de verordening.
3. De afgelopen jaren is de termijn van instandhouding al vaak overeengekomen voor een periode van 20 jaar en langer. De termijn van 30 jaar past in de dagelijkse praktijk.
4. We sluiten aan bij de Peelgemeenten. De gemeente Helmond heeft ook een termijn van 30 jaar.
5. In 2023 komt er landelijk een nieuw puntensysteem voor het toewijzen van sociale huurwoningen, waar zowel sociale huurwoningen van een woonstichting onder vallen, maar

ook sociale huurwoningen van niet toegelaten instellingen (woningen van projectontwikkelaars / verhuurders). Met dit nieuwe puntenstelsel komen mensen met een dringende huisvestingsvraag eerder aan een sociale huurwoning. De inschrijftermijn is dan een minder belangrijk criterium. Er wordt meer gekeken naar situatiepunten en zoekpunten. Alle sociale huurwoningen vallen onder deze regeling en komen hiermee dus beter beschikbaar voor de doelgroep.

Kanttekeningen

1. De instandhouding alsmede de beschikbaarheid van de sociale woningen moeten juridisch worden geborgd, gecontroleerd en indien men zich niet houdt aan de afspraken zal er gehandhaafd moeten worden. Voor verhuur door niet toegelaten instellingen geldt een jaarlijkse meldingsplicht om aan te tonen dat ze voldoen aan de uitgangspunten van deze verordening.
2. Bij niet toegelaten instellingen worden er juridische waarborgen opgenomen in de eigendomsakte. Daarnaast worden de regels geborgd in een ontwikkel-/exploitatie overeenkomst.

Financiën

Het naleven van regels die zijn opgenomen in een verordening vergt ambtelijke capaciteit. Jaarlijks zal door het college het handhavingsuitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarin zal worden afgewogen of er op dit thema handhavingscapaciteit zal worden ingezet.

Uitvoering

De conceptregeling is aangekondigd bij Goed Wonen en wordt nog officieel besproken bij Goed wonen. Dit is conform de prestatie afspraken.

De verordening wordt op de gebruikelijke manier kenbaar in procedure gebracht.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Adviesnota aan de raad

