

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 april 2023  
Agendanummer:  
Team: AO  
Zaaknr: 3438-2023

Onderwerp: WIJZIGINGSVERORDENING eerste wijziging van de Doelgroepenverordening sociale woningbouw Gemert-Bakel 2020

---

### Aan de raad

#### Inleiding

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020 gaat uit van de verplichte exploitatie van sociale huurwoningen door een toegelaten instelling. Omdat dit juridisch een te enge bepaling is, wordt voorgesteld om dit te wijzigen. Door dat ook marktpartijen nu toetreden, is een langere in stand houdingstermijn van sociale huurwoningen wenselijk. Een Woonstichting heeft immers vanuit de prestatie afspraken al het doel om sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Het is dan ook gebleken dat de instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de sociale huurwoningen niet meer van deze tijd is. Gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio, alsmede de hoge vraag naar dergelijke woningen wordt voorgesteld om de termijn een instandhoudingstermijn 30 jaar te gaan hanteren. De termijn sluit beter aan bij de termijnen die in de regio worden gehanteerd alsmede de vraag naar sociale woningen de komende jaren. Voor sociale koopwoningen blijft de instandhoudingstermijn 10 jaar.

#### Beslispunten

1. Vast te stellen de Wijzigingsverordening eerste wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020 (citeertitel).

*Dit onderwerp komt aan de orde in:  
Raadsvergadering d.d. 13 april 2023*

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

*College vergadering d.d. 7 maart 2023*

#### Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020, zoals vastgesteld 9 juli 2020 door de gemeenteraad;
- Woonvisie 2020-2024.

## **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.

## **Duurzaamheid**

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

## **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. Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen en deze schaarste de komende 30 jaar naar verwachting niet zal afnemen 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 een langere termijn van instandhouding vaker overeengekomen.
4. Niet toegelaten instellingen dienen de verhuur te melden bij het college van burgemeester en wethouders door toezenden gesloten huurovereenkomst en vermelding van de overeengekomen huursom. Dit kan dan steekproefsgewijs worden gecontroleerd.
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 sociale huurwoningen worden 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. Deze private partijen moeten aantonen dat ze voldoen aan de uitgangspunten van deze verordening.
2. Momenteel is er geen specifieke capaciteit c.q. actieve inzet op toezicht en handhaving op de naleving van de doelgroepenverordening. Dit was ook minder noodzakelijk omdat de uitvoering ligt bij de woningcorporatie en er prestatie afspraken gelden. Nu de termijn van instandhouding langer gaat worden alsmede private partijen sociale huurwoningen kunnen gaan exploiteren, kan controle en toezicht op de naleving belangrijker worden. Handhavingscapaciteit/financiën van controle en toezicht op de doelgroepenverordening zal in het handavingsuitvoeringsplan jaarlijks worden voorgelegd. Er is in de verordening voorzien van een meldingsplicht. Dit helpt bij het effectief inzetten van controle en toezicht.
3. Bij niet toegelaten instellingen worden er juridische waarborgen opgenomen in de eigendomsakte. Daarnaast worden de regels geborgd in een ontwikkel-/exploitatie overeenkomst.

**Vervallen “oude” regelgeving**

Artikel 5 van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020

**Ander beleidsveld/werkterrein**

-

**Uitvoering**

Na vaststelling zal de Wijzigingsverordening eerste wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Vanaf dat moment is deze verordening in werking.

**Bijlagen**

1. concept raadsbesluit

**Ter inzage gelegde stukken**

1. Raadsbesluit

Gemert, 7 maart 2023

het college van burgemeester en wethouders,  
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen