Raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	M.H.G.M. van Kralingen	1 september 2020
dossiernummer	telefoon	
4235	0182588793	

onderwerp
Verordening middenhuurwoningen

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Kennisnemen van de reacties op de concept Verordening middenhuurwoningen Gouda.
2. Vaststellen van de Verordening middenhuurwoningen Gouda.

Toelichting

In december 2019 is de gemeenteraad per memo geïnformeerd over mogelijke instrumenten die ingezet kunnen worden voor het realiseren en borgen van (kwaliteitseisen van) middenhuurwoningen. Ook is de raad toen geïnformeerd over het feit dat het college, om te zorgen dat middenhuurwoningen gebouwd worden, maar met name om te borgen dat deze woningen ook voor langere periode beschikbaar blijven in dit prijssegment, het instrument van de Verordening middenhuurwoningen beschikbaar wil hebben. Zoals toen ook in de memo geschetst heeft de concept verordening ter inzage gelegen. Er zijn acht reacties ontvangen. Het college is van mening dat deze reacties geen aanleiding geven tot aanpassingen en biedt de verordening nu ter vaststelling aan aan de gemeenteraad.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Zoals in het Coalitieakkoord staat verwoord wil Gouda het bouwen van woningen met een middenhuur stimuleren en het huurprijsniveau van deze woningen voor langere tijd borgen. Om het mogelijk te maken dit publiekrechtelijk te regelen, is een zogenaamde “doelgroepenverordening” nodig. Daartoe is de concept Verordening middenhuurwoningen Gouda opgesteld, die begin dit jaar door het college is vrijgegeven voor inspraak. Als deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad kan het college in bestemmingsplannen een (minimaal) percentage (of een bandbreedte) te realiseren middenhuurwoningen opnemen en de instandhoudingstermijn en de aanvangshuurprijs vastleggen, om daarmee te borgen dat de woningen ook voor de langere termijn in dit prijssegment beschikbaar blijven.

Uiteraard bestaan daarnaast nog steeds andere mogelijkheden om op projectniveau afspraken te maken over prijsdifferentiatie van een woningbouwprogramma, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. Het vast-/opleggen in een bestemmingsplan moet dan ook gezien worden als “stok achter de deur” om een gewenst woningbouwprogramma af te kunnen dwingen in gevallen waar op andere wijze niet tot gewenste overeenstemming is te komen. Het is dan ook belangrijk om de verordening en de zienswijzen daarop in deze context te beschouwen. De verordening zal gelden voor nieuwbouwwoningen die worden gebouwd op basis van bestemmingsplannen waarin voor de nieuwbouwlocatie een (minimum) percentage middenhuur is opgenomen.

gemeente
gouda

2 Argumenten

2.1 Middenhuurwoningen in Gouda zijn schaars

Zoals in veel gemeenten is er ook in Gouda een tekort aan middenhuurwoningen. Om deze reden is in het coalitieakkoord de ambitie opgenomen over de bouw en borging van de middenhuur.

2.2 Instrumenten zijn nodig en maatwerk is mogelijk

De voorgestelde instrumenten – minimaal percentage middenhuur in nieuwe bestemmingsplannen en de Verordening middenhuurwoningen – zijn noodzakelijke voorwaarden om het voorgestelde beleid ten aanzien van de middenhuur uit te voeren en te kunnen handhaven.
Zowel de omvang van het minimaal percentage als de selectie van bestemmingsplannen waarin dit percentage wordt vastgelegd, wordt per bestemmingsplan ingevuld door de raad, zodra het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden.

2.3 Duidelijkheid richting initiatiefnemers

In de Verordening middenhuurwoningen worden voorwaarden gesteld waaraan nieuwe middenhuurwoningen moeten voldoen. Zoals een maximale aanvangshuurprijs en een minimale exploitatieperiode. Deze bepalingen geven initiatiefnemers ‘aan de voorkant’ duidelijkheid over de voorwaarden die gemeenten stelt. Initiatiefnemers weten reeds bij het voorbereiden van hun bouwplannen welke eisen de gemeente stelt.
Gekozen is voor een beperkte set, duidelijke voorwaarden. Deze geven de initiatiefnemers duidelijkheid en zijn niet dusdanig streng dat we het risico lopen dat beleggers en initiatiefnemers afhaken en hun projecten gaan realiseren in gemeenten die geen of minder strenge eisen stellen.

3 Kanttekeningen

3.1 Extra regelgeving

Het vaststellen van een nieuwe verordening – in dit geval de Verordening middenhuurwoningen – gaat in tegen de wens om te dereguleren. Het belang om het bouwen en borgen van de middenhuur via regelgeving te stimuleren weegt echter zwaarder van het belang van deregulering. Tevens werken we ‘in de geest van’ deregulering door uitsluitend de regels op te nemen die noodzakelijk zijn.

3.2 Regels gelden uitsluitend voor nieuw te bouwen woningen

De Verordening middenhuurwoningen geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment, waarvoor in het bestemmingsplan een minimaal percentage is vermeld. De regeling geldt dus niet voor bestaande middenhuurwoningen.

3.3 Drukkend effect op rendement van bouwplannen

In de Verordening middenhuurwoningen worden voorwaarden gesteld waaraan nieuwe middenhuurwoningen moeten voldoen. Deze voorwaarden hebben een drukkend effect op het financiële rendement van het project.

3.4 Extra handhaving

Het is belangrijk dat de gemeente niet alleen regels opstelt, maar die ook handhaaft.
Het college wil de relatie met de particuliere verhuurders versterken. Bijvoorbeeld door periodiek overleg op bestuurlijk niveau en door het maken van prestatieafspraken over de middenhuur, net zoals de gemeente met de woningcorporaties doet over de sociale huur. Een goede relatie en duidelijkheid richting elkaar kan ertoe bijdragen dat er minder handhaving nodig is.

3. Juridische- / financiële gevolgen

De Verordening middenhuurwoningen biedt, in combinatie met het bestemmingsplan, het juridisch kader om de bouw, instandhouding en kwaliteitseisen voor nieuw te realiseren middenhuurwoningen af te kunnen dwingen.

4. Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Het inzetten en handhaven van het instrument Verordening middenhuurwoningen zal capaciteit vragen, maar kan binnen de reguliere capaciteit ingevuld worden.

5. Communicatie / interactiviteit

Na vaststelling door de raad zal de Verordening middenhuurwoningen bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad. Ook vindt publicatie plaats in de Goudse Post. De vastgestelde verordening zal zijn eveneens te raadplegen zijn op www.overheid.nl.