

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
A.K. Tersteeg

gouda
7 november 2023

dossiernummer
7629

telefoon
14-0182

onderwerp
Doelgroepenverordening

Gevraagd besluit

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

1. Te bevorderen dat door nieuwbouw en transformatie gewenste sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen in Gouda worden gerealiseerd, voor een langere periode terecht komen bij de gewenste inkomensgroepen en een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) en een minimaal aantal verblijfsruimten hebben.
2. De Doelgroepenverordening Gouda vast te stellen.
3. De Verordening Middenhuurwoningen Gouda in te trekken.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met deze doelgroepenverordening kunnen we de gewenste minimale percentages 33% sociale huur en 20% middenhuur en sociale koop bij nieuwbouw en transformatie uit de Woon(Zorg)visie 2030 vastleggen in bestemmingsplannen (onder de omgevingswet in het 'omgevingsplan'). De doelgroepenverordening regelt de doelgroepen die in aanmerking komen voor deze woningtypen. Daarnaast regelt de doelgroepenverordening dat de woningen voor een langere periode bij de gewenste doelgroepen terecht komen en een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) en een minimaal aantal verblijfsruimten hebben. De doelgroepenverordening is een uitbreiding op en komt in de plaats van de Verordening Middenhuurwoningen Gouda. Met het instellen van de doelgroepenverordening geven we gehoor aan de oproep van het Rijk in het Programma Woningbouw 2022 en de aankomende Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de afspraak in de Regionale Realisatie Agenda Regio Midden-Holland om meer te sturen op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen.

2 Argumenten

2.1 Het vaststellen van de Doelgroepenverordening is een raadsbevoegdheid

Voordat de doelgroepenverordening Gouda van kracht wordt, moet deze worden vastgesteld. Het vaststellen of aanpassen van beleid is een raadsbevoegdheid.

2.2 Sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen in Gouda zijn schaars

Net als in andere gemeenten, is er in Gouda een tekort aan sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. Gouda is t.o.v. 2020 gestegen naar plek 52 van de 344 gemeenten op de landelijke hittekaart voor koopwoningen van BPD1. Ook in de huursector neemt de druk toe. Het aantal ingeschreven woningzoekenden dat in Gouda actief een sociale huurwoning zoekt, is gestegen van ca. 6.000 naar 8.000 mensen sinds 2020. Niet voor niets heeft de versnelling van de woningbouw en de sturing op 33% sociale huurwoningen en 20% gereguleerde middenhuurwoningen en sociale koopwoningen in nieuwbouw en

¹ Jaarlijks wordt door BPD onderzocht waar de woningtekorten het grootst zijn en worden de uitkomsten van dat onderzoek vermeld in een Hittekaart. Op basis van het aantal woningtransacties in 2022 (910), de gemiddelde koopsom in 2022 (€ 370.500) en de huishoudensprognose tot 2031 (verwachte toename bijna 5.057 huishoudens) staat Gouda op plek 52 van de 344 gemeenten, een verslechtering ten op zicht van 2020, toen Gouda op plek 63 stond.

transformatie bestuurlijke prioriteit (Bestuursakkoord; Woon(zorg)visie; Regionale Realisatieagenda Regio Midden-Holland).

2.3 Instrumenten zijn nodig en maatwerk is mogelijk

Het voorgestelde instrument is een noodzakelijke wettelijke voorwaarde om het beoogde beleid ten aanzien van deze woningsegmenten generiek uit te voeren en hierop te kunnen handhaven. Bij uitzondering is maatwerk mogelijk door middel van de opgenomen hardheidsclausule.

2.4 Duidelijkheid en gelijk speelveld voor initiatiefnemers

Voor initiatiefnemers van nieuwbouw en transformatie stelt de Doelgroepenverordening 'vooraf' voorwaarden waaraan een project moet voldoen. De voorwaarden zijn voor alle initiatiefnemers gelijk en hierover hoeft niet in elk project meer te worden onderhandeld. De investeringscapaciteit van woningcorporaties in Gouda en de Regio Midden-Holland is onvoldoende om de gewenste opgaven in de sociale huur en middenhuur te realiseren tot 2030. Met de doelgroepenverordening zorgen we ervoor dat ook sociale huurwoningen en middenhuurwoningen die door andere partijen worden ontwikkeld van voldoende kwaliteit zijn en voor de lagere inkomens betaalbaar en beschikbaar zijn en blijven.

2.5 Voldoende kwaliteit en realistische voorwaarden om te blijven bouwen

Met de doelgroepenverordening borgen we dat nieuwe woningen van voldoende kwaliteit zijn. Door vooraf realistische voorwaarden te stellen, vereenvoudigen we het nieuwbouwproces en zorgen we tegelijk dat in de gemeente Gouda gebouwd blijft worden.

2.6 Gedifferentieerd gebiedsgericht aanbod

In de doelgroepenverordening hanteren we een gebiedsindeling waarin we binnen en tussen gebieden en sectoren (sociale huur, middenhuur en sociale koop) verschillende kwaliteitseisen stellen aan woningen. In stedelijker gebied nemen we genoeg met wat compactere woningen, dan in het gebied erbuiten. Zo zorgen we voor een gedifferentieerd aanbod voor de verschillende doelgroepen over de stad.

3 Kanttekeningen

3.1 Handhaving

Het is belangrijk dat de gemeente niet alleen regels opstelt, maar die ook handhaaft. De rapportageverplichting in deze verordening maakt handhaving door de gemeente mogelijk. Het vraagt wel wat van verhuurders en eigenaren. Door te werken via een regelarm standaardformulier, dat we opstellen op basis van ervaringen hiermee in andere gemeenten, proberen we het simpel te houden. Er is bij handhaving ruimte voor hoor en wederhoor.

3.2 Alleen voor nieuwbouw en transformatie

De Doelgroepenverordening geldt uitsluitend voor nieuwe projecten (nieuwbouw en transformatie) en niet voor de bestaande voorraad.

3.3 Vaste voorwaarden, realistische minimale voorwaarden

Op de voorgeschreven voorwaarden is er voor initiatiefnemers in principe geen onderhandelruimte meer. Daartegenover staat dat de gemeente minimeisen stelt die markttechnisch bewezen haalbaar zijn.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De doelgroepenverordening is juridisch getoetst. Voor het handhaven van de Doelgroepenverordening is beperkt extra capaciteit beschikbaar, deze kan binnen de huidige begroting opgevangen worden.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

N.v.t.

6 Communicatie / interactiviteit

Dit voorstel is getoetst bij woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Marktpartijen kunnen hun zienswijze geven door in te spreken in de raad. Vooral de rapportageverplichting voor eigenaren vormt voor hen een extra belasting. Daarom wil de gemeente dit proces voor hen zo simpel mogelijk vormgeven en hierbij ervaringen in andere gemeenten meenemen. De rapportageverplichting is nodig om te kunnen handhaven.

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

Hoewel de woningmarkt nu gespannen is, kan de markt door conjuncturele oorzaken snel afkoelen. Wij houden de vinger aan de pols, door regelmatig ons beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt tegen het licht te houden. Mocht de doelgroepenverordening niet leiden tot de gewenste versnelling en kwaliteit, dan past het college deze aan. Dit kan tweejaarlijks. Het college zal de doelgroepenverordening minimaal elke 2 jaar evalueren en actualiseren.

7 Bijlagen

1. Doelgroepenverordening Gouda

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve