Hilversum
Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	616134
steller:	Krijn Janssen
portefeuillehouder:	Wethouder Heller
onderwerp:	Doelgroepenverordening Hilversum

Voorstel

1. De Doelgroepenverordening Hilversum met de bijbehorende toelichting vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft de wens om sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor een bepaalde periode beschikbaar te houden. De raad heeft daarnaast een motie ingediend om dit met een doelgroepenverordening te regelen. In een doelgroepenverordening bepaalt de gemeente in ieder geval:

- De doelgroep waarvoor de woningen beschikbaar komen;
- De duur dat deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

Om de doelgroepenverordening te laten werken is een koppeling met een bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan moeten de percentages sociale huur en middeldure huur worden vastgelegd, om de doelgroepenverordening te laten werken.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie is de verordening besproken met de corporaties en is een vergelijking gemaakt met andere doelgroepenverordeningen. De uitkomsten hiervan zijn bijgevoegd.

Samenvatting

Voorgesteld wordt de Doelgroepenverordening Hilversum vast te stellen. Met deze verordening kunnen nieuwbouwwoningen beschikbaar worden gemaakt voor de in de verordening bepaalde doelgroepen.
In de verordening is opgenomen welke doelgroepen passen bij sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus. Met de verordening heeft de gemeente een middel in

handen om woningen die voor een bepaalde doelgroep op de markt komen ook voor deze doelgroep beschikbaar te houden.

Probleemstelling/doel

Huurwoningen in het middensegment (huurprijs tussen €737,14 en €1.100) zijn lastig te ontwikkelen en te behouden terwijl er in Hilversum veel vraag naar is. Met de Doelgroepenverordening Hilversum wordt het niet mogelijk gemaakt deze woningen te bouwen, maar is het mogelijk om woningen in het segment middenhuur en sociale huur te behouden voor de doelgroep.

Argumenten

1.1 De verordening geeft invulling aan de ambities van het college.
De ambitie van het college is als volgt;" Het borgen dat middeldure huurwoningen ook minimaal 20 jaar als middelduur verhuurd blijven". Als in nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen wat het percentage middeldure huurwoningen moet worden, dan borgt deze verordening dat deze woningen ook voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven.

1.2 De verordening geeft invulling aan de motie Doelgroepenverordening
In de raad van 26 juni 2019 is de motie Doelgroepenverordening aangenomen (M19/60). In december 2019 en in maart 2020 is de doelgroepenverordening in de raadscommissie ruimte en wonen besproken. De opmerkingen van de commissie zijn beantwoord en waar mogelijk meegenomen in de voorliggende verordening. Met deze verordening wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad.

Kanttekeningen

1.1 In de verordening is ook een beleidsdoel opgenomen.
De verordening is van kracht als juridisch de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor moet in het bestemmingsplan de percentages woningbouwcategorieën worden opgenomen. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is, is ook de verordening van kracht. Daarnaast is de verordening alleen van kracht bij nieuwe bestemmingsplannen (bouwplannen) en dus niet met terugwerkende kracht bij andere bestemmingsplannen.
In de verordening is ook een beleidsdoel opgenomen dat niet juridisch afdwingbaar is, via de verordening. Het gaat hierbij om artikel 3 lid 4, over binding.
Dit doel is niet afdwingbaar via de verordening, maar biedt wel de mogelijkheid om afspraken te maken met ontwikkelaars over dit onderwerp. Dit wordt vervolgens anterieur vastgelegd. De afspraken in de anterieure overeenkomst worden verwerkt in het bestemmingsplan.

1.2 We mogen geen inkomensgegevens vragen aan derden
In de verordening is opgenomen dat de woningen alleen verhuurd mogen worden aan een doelgroep met een bepaald inkomen. De verhuurder mag bij eerste toewijzing eisen stellen aan het inkomen, maar mag deze gegevens niet doorgeven aan derden (gemeente). Daardoor kan niet aan de voorkant worden getoetst of aan de eisen van de verordening wordt voldaan.
Handhaving kan plaatsvinden op basis van het bestemmingsplan, door het indienen van een handhavingsverzoek. Bij strijdig gebruik van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende een verzoek tot handhaving indienen.

Evaluatie

Het college heeft besloten de verordening één jaar na vaststelling van de woonvisie extern te laten evalueren waarbij aandacht is voor passend toewijzen. Dit ook mede naar aanleiding van eerdere inbreng van de woningcorporaties. Het college wil hiermee dat de verordening als instrument zo doelmatig mogelijk wordt ingezet.

Uitvoering

Na het raadsbesluit zal de Doelgroepenverordening Hilversum door de gemeente gepubliceerd worden. De verordening treedt een dag na publicatie in werking.

Bijlage(n)

1. Doelgroepenverordening Hilversum