

Motie aanpassing doelgroepenverordening

De raad van de gemeente Hilversum, in vergadering bijeen op 8 november 2023, behandelend de Programmabegroting 2024,

constaterende dat:

- er woningnood is;
- de gemeente Hilversum een woonvisie heeft waarin is opgenomen dat er een verdeling in het woonprogramma geldt die neerkomt op: 33% sociale huur, 50% middeldure huur en 17% duur;
- er een Hilversumse doelgroepenverordening geldt waarin geregeld wordt dat wat als sociale en middeldure huur wordt gebouwd, dat ook blijft voor minimaal 25 jaar;
- in deze doelgroepenverordening wel is opgenomen wat de prijs-/kwaliteitsverhouding is voor de middeldure huur maar niet voor de sociale huur,

overwegende dat:

- ook voor sociale huurwoningen een vergelijkbare prijs-/kwaliteitsverhouding zou moeten gelden om te voorkomen dat er 'hokken' worden gebouwd als sociale huurwoningen (zie toelichting onder de motietekst);
- door een verandering in het woningwaarderingstelsel dit wel tot de mogelijkheden is gaan behoren;
- dit met een kleine aanpassing van de doelgroepenverordening kan worden voorkomen,

van mening dat:

- sociale huurwoningen kleiner dan 25 m² niet wenselijk zijn,

geeft opdracht aan het college:

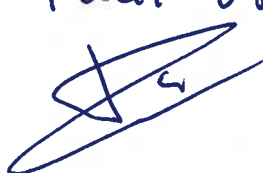
- de raad een wijzigingsvoorstel voor de Doelgroepenverordening voor te leggen waarin aan artikel 5 een vierde lid wordt toegevoegd dat als volgt komt te luiden:
4. een sociale huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 25 m² gbo te hebben.
- dit voorstel voor te leggen bij de raad van 20 december 2023

en gaat over tot de orde van de dag.

PvdA-fractie,
Jacqueline Kalk



Democraten Hilversum
Rob Docter

SP
Paul Vork


Hart voor Hilversum


Toelichting

In de gemeente Hilversum is er vanaf 1 december 2020 een doelgroepenverordening van kracht. Met de doelgroepenverordening is onder andere de instandhouding van de te bouwen sociale huur en middeldure huurwoningen geregeld zodat zij voor minimaal 25 jaar beschikbaar zijn in de categorie waarbinnen ze oorspronkelijk zijn gebouwd. In artikel 5 van deze doelgroepenverordening wordt de Prijs-/kwaliteitsverhouding beschreven. Echter dit artikel is beperkt tot de prijs-/kwaliteitsverhouding van de middeldure woningen. Aangegeven wordt wat de minimale gebruiksoppervlakte van een middeldure woning is, in relatie tot de nabijheid van een ov-knooppunt.

Deze prijs-/kwaliteitsverhouding is niet beschreven voor sociale huurwoningen. Bij het opstellen van de doelgroepenverordening leek dat niet te hoeven omdat het woningwaarderingssysteem hierin zou voorzien. Echter, door veranderingen in de puntenberekening in dit stelsel, is deze aanname niet meer correct. In het huidige woningwaarderingssysteem telt het energielabel bij kleine woningen (< 25m²) zwaarder dan bij woningen tussen de 25 en 40m². Als je woningen verkleint naar 24m² en kleiner daalt het aantal punten voor de WOZ waarde (kleine woning, lage WOZ), maar het aantal punten voor het energielabel neemt toe. Kleine woningen krijgen meer punten als zij voldoen aan duurzaamheidseisen dan grotere. Daardoor kan een ontwikkelaar of corporatie dezelfde huur vragen (immers het aantal punten blijft gelijk) maar wel kleiner bouwen. Het voordeel daarvan zou kunnen zijn meer woningen, het nadeel is dat je niet van volwaardige woningen kunt spreken als deze kleiner zijn dan 24m². Om te voorkomen dat er sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd kleiner dan 25m² zou de doelgroepenverordening voorzien moeten worden van een extra lid in artikel 5. Doe je dat niet, dan kunnen ontwikkelaars en corporaties kleinere woningen bouwen als sociale huur en heb je niet voldoende middelen om dit tegen te kunnen houden.

Het huidige artikel 5 in de doelgroepenverordening luidt:

Artikel 5. Prijs- /Kwaliteitsverhouding

- 1. Een middeldure huurwoning, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben.*
- 2. Een middeldure huurwoning plus, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo te hebben.*
- 3. Een middeldure huurwoning of middeldure huurwoning plus buiten 1.200 meter van een ov-knooppunt dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben.*

Door een vierde lid toe te voegen voorkom je dat er 'hokken' kunnen worden gebouwd die door moeten gaan voor een sociale huurwoning. Dat vierde artikel luidt dan:

- 4. een sociale huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 25 m² gbo te hebben.*

M23/137	HvH	D66	VVD	GfL	CDA	DH	PvdA	SP	CU	BVNL
V										
T										

Ingetrokken