

Aan de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 3 december 2020
ZAAKNUMMER 723800
BEHANDELD DOOR K. Janssen
TELEFOON (035) 629 2791
UW KENMERK

BIJLAGEN

BETREFT Beantwoording toezegging raadscommissie 18 november 2020 (T20/92).

Geachte dames en heren,

Tijdens de gezamenlijke commissies op 18 november 2020 over de doelgroepenverordening is de toezegging gedaan antwoord te geven op de vraag of het in aanvulling op artikel 3 lid 4 mogelijk is doorstroming in de eigen wijk op te nemen in de doelgroepenverordening.

T20/92

Wethouder Heller zegt toe de vraag van de VVD (m.b.t. mogelijkheid gewenste doorstroming te bereiken op grond van deze verordening) schriftelijk te beantwoorden (T20/92).

De toezegging ging vooral over de gewenste doorstroming in de eigen wijk. Als harde juridische eis kan dit niet meegenomen worden. Als overheid kunnen wij binnen de huidige wetgeving geen eisen meegeven aan particuliere woningeigenaren als het gaat om toewijzing van woningen aan inwoners van onze eigen gemeente laat staan in de eigen buurt. We kunnen anterieur wel afspraken maken over aanbieden van woningen om de doorstroom in de gemeente of eigen wijk te bevorderen.

Artikel 3 lid 4 is opgesteld als een “kan” bepaling. Het geeft het college de mogelijkheid om anterieur met ontwikkelaars afspraken te maken. Het opnemen van doorstroming in de eigen wijk als onderdeel van artikel 3 lid 4 is mogelijk als het een kan bepaling blijft. Wij raden af dit op te nemen vanwege de complexiteit en bureaucratie waarmee we ontwikkelaars en verhuurders opzadelen.

Naast de toezegging zijn er nog meerdere vragen gesteld over de doelgroepenverordening. Wij nemen hierbij de ruimte om nog enkele zaken toe te lichten.

Paraplubestemmingsplan

In de commissievergadering is gesproken over de mogelijkheid om na vaststelling van de Doelgroepenverordening een zogenaamd paraplu-bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee percentages wooncategorieën gerelateerd aan het plangebied kunnen worden opgenomen voor de bouwlocaties in geheel Hilversum. Het college is hiervan geen voorstander omdat het ingrijpt in de bestaande rechten van grondeigenaren. Als de gemeente nieuwe regels toevoegt dan kan dat initiatiefnemers beperken bij de realisatie van hun plannen. Het zal leiden tot planschadeclaims.

Voor het stationsgebied is de gemeente al grondeigenaar of zal dat vanwege het gevestigde voorkeursrecht kunnen worden. Een nieuwe bestemmingsplanregeling met percentages wooncategorieën voor het stationsgebied vaststellen heeft om deze reden geen toegevoegde waarde omdat de gemeente als eigenaar al aan de knoppen zit bij het realiseren van het plangebied. Er is al uitgesproken dat hier 33% sociaal en 50% middenduur wordt gebouwd. Dat zal dan ook uitgangspunt zijn bij het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Met het recent vastgestelde bestemmingsplan kan overigens worden ingespeeld op eventuele wijzigingen in de woningbehoefte de komende jaren, die nu nog niet zijn te voorzien.

Het publiekrechtelijk vastleggen van wooncategorieën is (altijd) mogelijk. Indien gewenst is het college bereid de raad hiertoe een voorstel te doen. Vanwege de lange realisatie periode (de eerste woningen zullen op grond van de huidige fasering pas op z'n vroegst in 2026 worden opgeleverd) ligt het voor de hand dit zo laat mogelijk te doen (i.c. tegen de tijd dat de gemeente de gronden kan uitgeven) op basis van de dan geldende verordening/woonwensen. Op deze wijze kan bij de realisatie zo goed als mogelijk ingespeeld worden op de woningbehoefte van dat moment. Overigens zal tegen die tijd de Omgevingswet van kracht zijn (inwerkingtreding 1-1-2022). Deze wet biedt ook mogelijkheden voor sturing. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' is straks automatisch onderdeel van het Omgevingsplan. De Omgevingswet maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat het Omgevingsplan themagewijs kan worden gewijzigd. Nieuw beleid ten aanzien van woningbouwcategorieën (uit Omgevingsvisie en/of Woonvisie) kan dan worden verwerkt in het Omgevingsplan en zal vervolgens gelden bij de vergunningverlening van nieuwbouwplannen.

Koppeling Doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening

De doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening zijn twee aparte instrumenten. De doelgroepenverordening regelt de doelgroep (de groep als geheel) voor een categorie woningen in een bepaald gebied. In de Huisvestingsverordening wordt geregeld onder welke voorwaarden een individu voor een bepaald type woning in aanmerking kan komen en in welke volgorde de betreffende woning aan woningzoekenden worden toegewezen.

De doelgroepenverordening opnemen in de Huisvestingsverordening heeft alleen betrekking op het deel middeldure huur. Voor het deel sociale huur is de Huisvestingsverordening van kracht.

Middel anterieure overeenkomst

We kunnen anterieur vanuit het project afspreken hoe omgegaan moet worden met de verhuur en de verantwoording.

Door de middeldure huur onder de Huisvestingsverordening onder te brengen hebben we geen mogelijkheden meer om hierover anterieur afspraken te maken. Dit betekent dat we niet meer flexibel zijn om afspraken te maken per project.

Huidige Huisvestingsverordening

Momenteel hebben we voor sociale huurwoningen het geregeld dat de woningcorporaties gemandateerd zijn tot het uitvoeren van de Huisvestingsverordening. Corporaties organiseren ook het verplichte register van woningzoekenden en geven (in mandaat) de huisvestingsvergunning af. Om ook middenhuurwoningen onder de HVV te laten vallen zou ook voor deze woningen een register en een vergunningstelsel gehanteerd moeten worden. De administratieve druk is en lasten zijn voor ons een belangrijke reden om het deel middenhuur niet op te nemen in de Huisvestingsverordening. In de praktijk zal een huurder na overeenstemming met de verhuurder nog een huisvestingsvergunning aan moeten vragen. Dit gaat gepaard met minimaal een kopie van het identiteitsbewijs, een inkomensverklaring en het huurcontract. Daarnaast zijn er kosten verbonden aan dergelijke aanvragen.

Instandhoudingstermijn sociale huur en eigen grond

In de doelgroepenverordening is opgenomen dat bij sociale huur de instandhoudingstermijn is gekoppeld aan het gronduitgiftebeleid. Dit heeft er per abuis toe geleid dat het artikel alleen betrekking heeft bij de uitgifte van eigen grond, terwijl we ook willen dat sociale huur op grond van derden voor een periode van 25 jaar beschikbaar blijft.

Wij adviseren de raad om de doelgroepenverordening op dit punt aan te passen middels een amendement. Dit kan door het artikel als volgt op te nemen:

“Sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 sub a, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.”

Met deze brief beschouwen we de toezegging (T20/92) als afgedaan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes