

Onderwerp: Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023

Ons kenmerk: 2023-041684

Nummer.

Elst, 10 oktober 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023 vast te stellen.

2. Inleiding

De woonopgave in Overbetuwe is groot en met de nieuwe woondeal 2.0 is de opgave om betaalbare woningen te bouwen groter geworden. Eén van de mogelijkheden om te sturen op het bouwen van voldoende betaalbare woningen is het instellen van een doelgroepenverordening woningbouw. Verschillende gemeenten in de regio hebben al een doelgroepenverordening vastgesteld. Gezamenlijk met de gemeente Lingewaard hebben we een onderzoek uit laten voeren naar de inzet van geschikte instrumenten om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huur- en koopwoningen te borgen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat ook voor Overbetuwe (en Lingewaard) de doelgroepenverordening een geschikt instrument is om te sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Hierbij bieden wij u een voorstel aan tot vaststelling van de doelgroepenverordening woningbouw (zie bijlage).

Hoe werkt de doelgroepenverordening?

Op grond van de nu bestaande wetgeving kan de raad in een bestemmingsplan opnemen dat bepaalde woningbouwcategorieën zijn toegestaan binnen een woonbestemming. Dit betreffen o.a. de betaalbare woningen. Voorwaarde is dat de raad deze woningbouwcategorieën in een doelgroepenverordening verder definieert en begrenst. Deze begrenzing betreft de instandhoudingstermijnen, de prijsgrenzen en de doelgroepen van betaalbare woningbouwcategorieën. Deze regeling wordt van kracht als in een bestemmingsplan (en straks omgevingsplan) de in de doelgroepenverordening opgenomen woningbouwcategorieën worden vastgelegd en is niet van toepassing op bestaande woningen.

3. Doel en beoogd effect

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten beter beheersen.

4. Argumenten

1.1 We kunnen beter sturen op de nieuwbouw van woningen.

Dit is noodzakelijk om onze beleidsdoelen uit de Woonagenda 2025 te realiseren voor betaalbare huur- en koopwoningen. Daarin staat dat we woningen voor langere tijd in een betaalbaar segment willen houden voor de juiste doelgroep.

1.2 Het is de juridische basis om woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen op te nemen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. Een doelgroepenverordening woningbouw waarin deze categorieën nader gedefinieerd worden, is dan noodzakelijk. Na invoering van de Omgevingswet kunnen de categorieën opgenomen worden in het Omgevingsplan.

1.3 Woningen blijven voor langere tijd beschikbaar voor de juiste doelgroep.

De voorliggende verordening gaat namelijk uit van een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar voor sociale huur, 20 jaar voor middenhuur en één jaar voor betaalbare koop. Dat betekent dat deze woningen voor genoemde termijnen beschikbaar moeten blijven voor respectievelijk de sociale doelgroep en de doelgroep met een middeninkomen. Hierbij hebben we aangesloten bij de begripsomschrijvingen vanuit de Woondeal 2.0.

1.4 Middeninkomens krijgen een sterkere positie op de woningmarkt.

Particuliere verhuurders stellen soms extreme inkomenseisen aan huurders. Daardoor is het middenhuursegment in sommige gevallen niet bereikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen. Door een maximuminkomen te stellen, zorgen we ervoor dat nieuwe middenhuurwoningen ook daadwerkelijk toegewezen worden aan de groep woningzoekenden met een middeninkomen.

1.5 De doelgroepenverordening geeft duidelijkheid aan ontwikkelende partijen.

De doelgroepenverordening bevat heldere en eenduidige definities voor de verschillende woningbouw categorieën, de huur en kooprijsgrenzen met de wijze van indexering en de instandhoudingstermijnen. Ontwikkelende partijen dienen daarmee rekening te houden en in overeenkomsten verwijzen we daarnaar.

Ook in een anterieure overeenkomst kun je nog steeds instandhoudingstermijnen, prijsgrenzen en doelgroepen opnemen, echter dan helpt het wel als dit ook duidelijk is vastgelegd in beleid zoals een verordening.

1.6 De verordening stelt kwaliteitseisen aan sociale koopwoningen.

Het is noodzakelijk te sturen op minimale woonkwaliteit omdat mensen die afhankelijk zijn van het aanbod aan sociale koopwoningen niet kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten. In de verordening staat daarom dat goedkope en betaalbare sociale koopwoningen 'woonklaar' opgeleverd moeten worden.

Voor sociale huurwoningen refereren we aan de Woonstandaard 3.0 die de meeste gebruikte product-marktcombinaties (PMC) in de sociale huur bevat (waaronder ook concepten voor flexwoningen). Dit biedt ontwikkelende partijen een goede leidraad om te komen met het juiste woonconcept. Daarnaast is het van belang dat we ontwikkelaars blijven uitdagen te komen met nieuwe producten die passen bij de gestelde prijsgrenzen en doelgroepen zonder af te doen aan die minimale kwaliteit.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Invoering is nodig voordat de Omgevingswet in werking treedt.

De wettelijke basis van de doelgroepenverordening is te vinden in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Als voordien de doelgroepenverordening vastgesteld wordt, zal deze op grond van het overgangsrecht ook onder de Omgevingswet blijven gelden, totdat deze een rechtstreekse regeling kent in het (tijdelijke) omgevingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, kan niet meer apart een doelgroepenverordening worden vastgesteld.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de verordening een directe werking in een omgevingsplan, omdat je hierin regels kunt opnemen. De doelgroepenverordening schept hiervoor het kader. Onder de Omgevingswet blijft het mogelijk om privaatrechtelijke afspraken te maken, maar wordt de publiekrechtelijke weg tot handhaving vereenvoudigd.

1.2 De doelgroepenverordening betreft alleen nieuwbouw.

De doelgroepenverordening is geen geschikt instrument om ervoor te zorgen dat in de bestaande woningvoorraad de juiste doelgroepen in de juiste woning terecht komen. Voor sociale huur is dit al bij wet geregeld: de huisvestingsverordening regelt de toewijzing van sociale huurwoningen aan de juiste doelgroepen. Wel borgt de doelgroepenverordening dat gedurende de instandhoudingstermijn middenhuurwoningen beschikbaar blijven en toegewezen worden aan de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn.

1.3 Voor het betaalbare koopsegment is een instandhoudingstermijn van maar één jaar opgenomen.

In het Besluit ruimtelijke ordening ligt de grondslag voor de instandhoudingstermijnen. Voor betaalbare koop is dit ten minste 1 jaar en maximaal 10 jaar. De keus voor één jaar is gemaakt omdat de handhaafbaarheid van de instandhoudingstermijn van betaalbare koop erg lastig is. Dit doel kan ook bereikt worden door inzet van anti speculatiebeding (financiële drempel om in de eerste jaren woning te verkopen) en realisatie kleinere betaalbare woningen (marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Dit product zorgt voor een geringere waardeestijging en biedt meer garantie op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.

Door de categorie betaalbare koop toch op te nemen in de verordening kunnen we de realisatie van verschillende betaalbare categorie woningen allemaal via publiekrechtelijk spoor afdwingen en borgen.

6. Financiën

De doelgroepenverordening heeft geen directe financiële gevolgen. Het controleren op de naleving van de verordening kost wel ambtelijke capaciteit. Door de verantwoording bij de verhuurder neer te leggen, is geprobeerd deze capaciteit zo minimaal mogelijk te houden.

7. Duurzaamheid

De doelgroepenverordening gaat over de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen. Het vaststellen van de verordening heeft geen gevolgen voor het aspect duurzaamheid of energietransitie.

8. Vervolg

Planning

