

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 599225
Zaaknummer: 778900

Houten, 11 oktober 2022



gemeente Houten

Onderwerp:

Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Beslispunten:

1. De doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2022 vast te stellen.

Samenvatting

Een doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om betaalbare nieuwbouw te realiseren en voor een bepaalde periode in stand te houden. Sociale huur, middenhuur en sociale koop vormen samen betaalbare nieuwbouw. De doelgroepenverordening geldt voor alle woningbouwprojecten vanaf zes of meer woningen. Voor nieuwbouwprojecten betekent dit, dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn en binnen de genoemde 50% moet 30% uit sociale huur bestaan. In de gemeente is een grote behoefte geconstateerd aan sociale huur, middenhuur en sociale koop op basis van het woningmarktonderzoek 2020.

Aanleiding

De Woonvisie 2021-2030 is op 14 december 2021 vastgesteld. In de Woonvisie is een actieprogramma opgenomen. Eén van de acties is het opstellen van een doelgroepenverordening. In dezelfde Woonvisie is ook een gewenst woningbouwprogramma opgenomen. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op het woningmarktonderzoek 2020. De voornaamste conclusies uit dit onderzoek hebben betrekking op de behoefte aan sociale huur, middenhuur en sociale koop. Een doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om betaalbare nieuwbouw te realiseren en in stand te houden. De introductie van een doelgroepenverordening zorgt ervoor, dat woningen voor een bepaalde periode, de zogenaamde instandhoudingstermijn, verplicht ook in die woningbouwcategorie blijven.

Beoogd effect

Het realiseren en beschikbaar houden van sociale- en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen voor een bepaalde termijn bij projecten met zes of meer woningen.

Argumenten per beslispunt

1.1 De doelgroepenverordening is een actie van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie

Met het opstellen van een doelgroepenverordening wordt één van de acties van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2021-2030 uitgevoerd.

1.2 De doelgroepenverordening definieert betaalbare woningen en geeft daarmee duidelijkheid aan ontwikkelaars

Onder betaalbare woningen verstaan we:

- sociale huurwoningen met een maximale prijs van € 763,47 (=liberalisatiegrens), prijspeil 2022;
- middenhuurwoningen met een maandhuur tussen € 763,47 (=liberalisatiegrens) en € 1.000,--. Indien de middenhuurwoning onder de werking van de Huisvestingwet gaat vallen, wordt de bovengrens ook periodiek aangepast door de rijksoverheid. Als de middenhuurwoning niet onder de werking van de Huisvestingswet komt te vallen, wordt de bovengrens jaarlijks aangepast op basis van de Consumentenprijsindex met een maximum van € 1.200,--;
- koopwoningen met een vrij-op-naam prijs, die gekoppeld is aan de Nationale Hypotheek Garantie, prijspeil 2022: € 355.000, wordt periodiek door het Rijk aangepast.

1.3 De doelgroepenverordening is een onmisbaar instrument om te sturen op vastgestelde percentages voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen in nieuwbouwprojecten

Op lokaal, regionaal/provinciaal en landelijk niveau ligt de nadruk op het realiseren van betaalbare woningen. Een doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om



599225

dat te realiseren. Er worden hierdoor percentages woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan en later omgevingsplan opgenomen. Bij projecten behoort 30% tot de sociale huur en minimaal 50% is betaalbaar inclusief 30% sociale huur. Genoemde procentuele opbouw komt overeen met het gewenste woningbouwprogramma uit de Woonvisie.

1.4 De doelgroepenverordening houdt woningen voor een bepaalde periode betaalbaar

De (over)verhitte woningmarkt in Houten zorgt ervoor, dat zonder ingrijpen door de gemeente de meeste nieuwbouwwoningen al snel niet meer tot de betaalbare woningcategorieën behoren. De doelgroepenverordening zorgt ervoor, dat deze woningen wel voor een bepaalde periode in die woningbouwcategorie blijven. Voor sociale huurwoningen is betaalbaarheid wel gegarandeerd, omdat de landelijke overheid hiervoor regels opstelt. Daarmee is de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen voor de langere termijn geregeld.

1.5 Het introduceren van de doelgroepenverordening geeft een helder signaal af aan ontwikkelende partijen en aan de gemeente zelf om betaalbaar te bouwen

De doelgroepenverordening geldt voor alle projecten. De gemeente legt dit bij eigen grondbezit dus ook op aan zichzelf. Wanneer de grond niet in eigendom is van de gemeente, zal de ontwikkelende partij zich moeten houden aan de woningdifferentiatie uit de doelgroepenverordening. Dit ondersteunt de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma.

Kanttekeningen

1.1 De doelgroepenverordening geldt alleen voor nieuwbouwwoningen

Doordat de doelgroepenverordening alleen geldt voor nieuwbouwwoningen op basis van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft het op de korte termijn een beperkt effect op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Op de langere termijn is het effect er wel degelijk. De gemeente Houten heeft de ambitie om 4.750 woningen toe te voegen. Veel woningen worden dan gerealiseerd in het betaalbare segment.

1.2 De doelgroepenverordening kan niet meer worden gewijzigd na inwerkingtreding van de Omgevingswet

Een doelgroepenverordening blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt, maar kan volgens artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet niet meer worden gewijzigd. Wijzigingen zijn wel mogelijk door regels van de doelgroepenverordening gewijzigd op te nemen in het nog op te stellen omgevingsplan voor de gemeente Houten.

1.3 De introductie van doelgroepenverordening kan op bezwaren stuiten bij ontwikkelende partijen

Ontwikkelende partijen kunnen erop wijzen dat de doelgroepenverordening hun businesscase negatief beïnvloedt of het project zelfs niet van de grond laat komen. Ook verhuurders van middenhuurwoningen kunnen na huuropzegging de woningen niet in de vrije sector verhuren en ook dat heeft gevolgen voor hun businesscase. De woningcorporatie mag de sociale huurwoningen niet aanbieden in de middenhuur of verkopen. Eén van de ambities uit de Woonvisie is het realiseren van betaalbare woningen. Met de realisatie van betaalbare woningen wordt voldaan aan de geconstateerde woningbehoefte.

Participatie

Het opstellen van de doelgroepenverordening is een direct gevolg van de vastgestelde Woonvisie. De daar genoemde percentages worden nu verankerd in deze verordening. Aanvullende participatie heeft daarom niet plaatsgevonden, omdat tijdens het traject van de totstandkoming van de Woonvisie uitgebreid is geparticipeerd.

Financiën en formatie

Voorlopig zijn er nog geen financiële of formatieve consequenties voorzien. Op langere termijn zijn die echter wel aanwezig. Het gaat dan vooral over formatieve inzet:

- het gaat dan om informatievoorziening via Telefonisch Informatiecentrum van de gemeente;
- tevens zal de doelgroepenverordening worden vertaald in exploitatieplannen of andersoortige overkomsten. Het opnemen van voorschriften in overeenkomsten of exploitatieplannen vergt nauwelijks extra werk, maar het niet nakomen daarvan wel;

- als er een aanvraag komt om de hardheidsclausule toe te passen, vergt dit capaciteit van de beleidsvelden wonen, financiën en juridische zaken;
- passieve handhaving vindt plaats door meldingen van kopers, huurders, notarissen of makelaars. Het behandelen van die meldingen vergt capaciteit. Bij actieve handhaving neemt de gemeente steekproeven in de Basisregistratie Personen of voert controle in de WOZ uit. Ook zal de gemeente de rapportages van verhurende en verkopende partijen controleren.

Het behandelen van aanvragen voor het toepassen van de hardheidsclausule, handhaving en controle vergen personele inzet. Hiermee zijn uitgaven gemoeid. Op dit moment beschikt de gemeente nog niet over ervaringscijfers, omdat dit een nieuwe verordening is. Mocht dit tot extra werk leiden, dan zal dat worden opgenomen in de begroting.

Communicatie

- Er is een persbericht verspreid.
- De doelgroepenverordening zal na vaststelling worden gepubliceerd in het gemeenteblad en daarna in werking treden. De verordening wordt beschikbaar gesteld in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving op www.overheid.nl.
- De doelgroepenverordening wordt op de gemeentelijke website geplaatst.

Voortgang

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft de doelgroepenverordening van kracht tot een bij koninklijk besluit te bepalen moment. De doelgroepenverordening vervalt als de overgangsfase van de Omgevingswet is afgelopen. Momenteel wordt beoogd dat de overgangsfase zal duren tot en met eind 2029.

Toewijzingscriteria of inkomenseisen kunnen niet in een doelgroepenverordening worden opgenomen. Dit is in strijd met het beginsel van vrije vestiging op basis van de Huisvestingswet. Voor sociale huurwoningen zijn toewijzingscriteria en inkomenseisen wel geregeld via de Huisvestingswet/regionale Huisvestingsverordening.

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is bezig om de Huisvestingswet te wijzigen, zodat het gehele betaalbare segment onder de werking van de Huisvestingswet valt. In regionaal verband wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd voor 1 juli 2023. Als de wetswijziging wordt doorgevoerd, dan kan de gemeenteraad van Houten besluiten om ook toewijzingscriteria en inkomenseisen te stellen aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. U ontvangt een raadsvoorstel over de regionale Huisvestingsverordening rond mei/juni 2023.

Evaluatie

-

Houten, 11 oktober 2022

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de loco secretaris, de loco burgemeester,

R. Oonk

R. Molenaar

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening
-

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 599225



gemeente Houten

Onderwerp

Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022 gelezen en besluit:

1. De doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2022 vast te stellen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 december 2022.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}

de voorzitter,

{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}

C.M.S. Visser

G.P. Isabella