



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	28 november 2023
Voorstel van	Reinders
Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023 - raadsvoorstel
Openbaar	Ja

Samenvatting

De Doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid (op grond van de Wet ruimtelijke ordening) om bij nieuwbouwplannen in bestemmingsplannen het gemeentelijk woonbeleid door te voeren voor wat betreft doelgroepen, inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen voor sociale- en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Met deze verordening heeft de gemeente een extra (publiekrechtelijk) instrument in handen om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor inwoners.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. De Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023 vast te stellen.

Aanleiding

In het Coalitieakkoord 'Doorbouwen op een gezond fundament' van de gemeente Schagen staat dat de gemeente geen middel onbenut laat om woningen betaalbaar te bouwen en te houden voor eigen inwoners. Tevens wordt ingezet op een groei van het aandeel betaalbare huur en koop in de totale woningvoorraad. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat categorieën woningen (sociale- en middeldure huur en sociale koop) worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan via het bestemmingsplan in combinatie met een Doelgroepenverordening. De Doelgroepenverordening is benoemd in het Programma Wonen, programmaliijn 4 betaalbaarheid en in de notitie Betaalbaarheid juli 2022. In de Doelgroepenverordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur- en koopprijsgrenzen. In de verordening wordt bepaald dat deze woningen bestemd zijn voor huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer de DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) inkomensgrens, zijnde de doelgroepen. De verordening regelt dat de omschreven woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten zijn en blijven voor de aangewezen doelgroepen (in stand houdingstermijn).

De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en heeft betrekking op de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Beoogd resultaat

Een Doelgroepenverordening waarin kaders vastgelegd worden om nieuwbouwwoningen voor een bepaalde periode te behouden voor de in de verordening bepaalde doelgroepen.

Kaders

- Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)
- Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)
- Intentieverklaring 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland', 7 oktober 2020
- Coalitieakkoord gemeente Schagen 2022-2026
- Omgevingsvisie gemeente Schagen, vastgesteld op 14 december 2021
- Programma Wonen 2022 – 2030
- Notitie Betaalbaarheid, juli 2022
- Woondeal 2.0, maart 2023

Argumenten

1. Met de Doelgroepenverordening heeft de gemeente een middel in handen voor het beschikbaar houden van sociale huur-, middeldure huur- en sociale koopwoningen.

De Doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk beleid in bestemmingsplannen voor wat betreft aanvangshuurprijzen en -kooprijzen, de instandhoudingstermijn voor de beoogde woningen en de beoogde doelgroep voor deze woningen. Er kan gericht op deze onderdelen worden gestuurd.

2. Extra publiekrechtelijk instrument en stok achter de deur.

Op dit moment worden afspraken over het woningbouwprogramma met initiatiefnemers vastgelegd in een anterieure overeenkomst met daarin een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht en/of via de prestatieafspraken. Dit zijn privaatrechtelijke instrumenten. Met het invoeren van een Doelgroepenverordening krijgt de gemeente een extra publiekrechtelijk instrument in handen om te sturen op het bereikbaar zijn en houden van sociale- en middeldure huurwoningen en sociale koopwoning voor de doelgroep. Indien een woning tijdens de instandhoudingsperiode niet wordt verhuurd of verkocht binnen de bepaalde huur- en kooprijsgrenzen, kan de gemeente handhavend optreden wegens strijd met het bestemmingsplan.

Het hebben van een publiekrechtelijk kader kan daarnaast als stok achter de deur dienen voor het privaatrechtelijk afdwingen van het gewenste woningprogramma.

Kanttekeningen en alternatieven

1. De Doelgroepenverordening staat niet op zichzelf

Om de Doelgroepenverordening toe te passen, moet in het bestemmingsplan van een nieuwbouwwontwikkeling worden opgenomen dat bepaalde woningen bestemd zijn als sociale-, middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen. Naast het bestemmen van de woningen moet ook worden vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegewezen. Dit wordt geregeld in de Doelgroepenverordening.

2. De Doelgroepenverordening regelt niet de daadwerkelijke toewijzing van de woningbouw categorieën aan de beoogde doelgroepen c.q. huishoudens

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Een toewijzing vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. In een Huisvestingsverordening kunnen bepalingen opgenomen worden over de woonruimteverdeling en urgentieregels. Momenteel wordt de inzet van een Huisvestingsverordening onderzocht. Dat betekent dat er in deze Doelgroepenverordening geen regels over toewijzing en/of lokale binding (voorrang aan eigen inwoners) kunnen worden opgenomen.

3. De Doelgroepenverordening in relatie tot de Omgevingswet

De doelgroepenverordening wordt opgesteld conform het huidige (en dus 'oude') recht en dient daarom nog **voor 31 december 2023** te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Via een overgangsregeling in de Omgevingswet die per 1 januari in werking treedt, blijft de Doelgroepenverordening inzetbaar totdat de gemeente haar Omgevingsplan heeft vastgesteld. In het Omgevingsplan wordt beoogd dat alle bestemmingsplannen van de gemeente daarin zijn opgenomen met een soortgelijke doelgroepenregeling als de Doelgroepenverordening.

Financiële aspecten

Vooralsnog is de verwachting dat de monitoring en eventuele handhaving op de naleving van de Doelgroepenverordening kan worden ingeregeld in de bestaande organisatie.

Communicatie

- De doelgroepenverordening is een algemeen verbindend voorschrift. Dat houdt in dat het niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het houden van een inspraakronde is daarom niet verplicht.
- Vaststelling door de gemeenteraad en publicatie van de verordening in Gemeenteblad op www.officiële-bekendmakingen.nl en www.overheid.nl
- Na vaststelling kunnen de beoogde categorieën in bestemmingsplannen voor woningbouwprojecten worden opgenomen.

Uitvoering en evaluatie

In verband met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dient de Doelgroepenverordening **uiterlijk op 31 december 2023** door de gemeenteraad te zijn vastgesteld om in werking te treden.

Uitvoering

Om de Doelgroepenverordening toe te passen, wordt in het bestemmingsplan van een nieuwbouwwontwikkeling de aanwezige sociale-, middeldure huurwoningen of sociale koopwoningen aangewezen. Naast het aanwijzen van de woningen wordt bepaald en vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegewezen. Deze groep woningzoekenden is bepaald in de Doelgroepenverordening.

Handhaving

Als woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie wordt in strijd gehandeld met de bestemming en de Doelgroepenverordening. Als een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd of verkocht aan een eigenaar-bewoner gedurende de instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen. Veelal wordt gehandhaafd op basis van handhavingsverzoeken. Een eventuele nieuwe huurder kan bij de gemeente melden dat de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Echter, als de nieuwe huurder zelf niet voldoet aan de doelgroep, is niet te verwachten dat de nieuwe huurder aan de bel trekt. In geval van een sociale koopwoning worden afspraken vastgelegd in een koopakte. De notaris kan de afspraken controleren. De gemeente kan steekproefsgewijs aan de hand van BRP-mutaties een nieuwe huurder of koper checken.

Evaluatie

Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen in het toekomstige Omgevingsplan eisen worden gesteld aan de woningbouwcategorieën en kunnen regels uit de Doelgroepenverordening worden opgenomen of aangepast.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. bijlage 1. Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023.docx
2. Bijlage 2. informatiememo instrumenten programma wonen.docx
3. Vragen D66 doelgroepenverordening Schagen 2023.pdf
4. Bijlage bij vragen D66 over doelgroepenverordening.pdf
5. vragen VVD doelgroepenverordening woningbouw.docx
6. Beantwoording technische vragen D66 over Doelgroepenverordening.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023 - raadsvoorstel

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

besluit

1. De Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,