

Opzet beantwoording technische vragen Doelgroepenverordening VVD

1. Bent u voornemens om deze verordening bij elk nieuwbouwproject toe te passen of wilt u dit slechts toepassen op projecten die aan bepaalde criteria voldoen? En welke criteria wilt u daarvoor hanteren?

De regels uit de Doelgroepenverordening kunnen gebruikt worden voor nieuwbouwprojecten waarin sociale huur-, middenhuur en sociale koopwoningen aanwezig zijn. De toepassing van de Doelgroepenverordening vindt plaats via het bestemmingsplan.

2. Gelet op het recent verschenen rapport Woningmarktonderzoek Gemeente Schagen, zijn inwoners over de volle breedte op zoek naar een woning.
 - In het raadsvoorstel wordt alleen gesproken over bepaalde doelgroepen. Dat impliceert dat voor hen een voorkeurspositie wordt gecreëerd of dat de nood bij bepaalde doelgroepen hoger is dan bij andere. Kunt u duiden waarom er in dit voorstel alleen over deze doelgroepen wordt gesproken?

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn de categorieën woningbouw geregeld die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan (en exploitatieplan) via een Doelgroepenverordening. Dit zijn:

- sociale huurwoningen
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur
- sociale koopwoningen
- particulier opdrachtgeverschap.

Voordat gemeenten de in bestemmingsplannen opgenomen eisen ten aanzien van voornoemde categorieën ten uitvoer kunnen leggen, dienen zij eerst een Doelgroepenverordening vast te stellen.

In het Coalitieakkoord is verwoord dat de gemeente zich wil toeleggen op het bouwen van woonruimten voor bijna alle doelgroepen waarbij geen middel onbenut wordt gelaten 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. Met de Doelgroepenverordening worden woningen voor een bepaalde periode beschikbaar gehouden voor de bepaalde doelgroep en heeft de gemeente een extra (publiekrechtelijk) instrument in handen om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor inwoners.

3. In de stukken lezen we dat op dit moment wordt onderzocht of een sociaal vereveningsfonds een bruikbaar instrument is voor de gemeente Schagen.
 - Terwijl de komst daarvan nog onzeker is, wordt deze al opgenomen in het raadsvoorstel. Hoe verklaart u dat?

Deze tekst is afkomstig uit de 'Bijlage bij het raadsvoorstel Doelgroepenverordening', Informatiememo instrumenten programma Wonen. Wij hebben met deze informatiememo gepoogd de verschillende wooninstrumenten uitgebreider aan u toe te lichten om het verschil in middel en doel per instrument duidelijk te maken en om u op de hoogte te stellen waar wij momenteel mee bezig zijn.

4. In de verordening lezen we 'Op dit moment onderzoekt de gemeente Schagen de huisvestingsverordening', wat in de bijlage wordt aangevuld met de volgende tekst: 'Een Huisvestingsverordening regelt de toewijzing van woningen

aan individuele huishoudens. We onderzoeken hoe we hieraan invulling geven o.a. met bepalingen over woonruimteverdeling. Daarbij wordt onderzocht of een zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw woningen van toegevoegde waarde is, of een koppeling met de Wet Goed Verhuurderschap mogelijk is en toeristische verhuur van woningen. We verwachten dit in de loop van 2024 voor besluitvorming voor te kunnen leggen.'

- Welke relatie zit u tussen beide?

Het verzoek of de indiener deze vraag tijdens de Oordeelsvormende Vergadering wil verduidelijken. Wanneer dit gaat over de relatie tussen de Doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening, dan kan de gemeente met een Doelgroepenverordening nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen en regelt de Huisvestingsverordening de toewijzing van woningen.

- Terwijl de komst daarvan nog onzeker is, neemt u deze al op in het raadsvoorstel. Hoe verklaart u dat?

Zie het antwoord op vraag 3.

5. In de stukken lezen we 'Een notaris kan de afspraken controleren'.

- Zijn daar afspraken over gemaakt met de notarissen?
- Hoe wilt u ervoor zorgen dat notarissen akkoord gaan met deze extra werkdruk?

Dit gaat over sociale koopwoningen. Afspraken bij verkoop worden vastgelegd in een koopakte. Bij de verkoop van een onroerend goed is de notaris civielrechtelijk, tuchtrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk/verantwoordelijk. De notaris is verplicht om aan de verkoper en de koper de verschillende mogelijkheden bij een verkoop uit te leggen, evenals de gevolgen van elke handeling, alsmede de voorschriften betreffende de onroerend goed-verkoop. Dit is de plicht van de notaris. Wij hoeven daarom daar geen afspraken over te maken.

6. In de stukken lezen we 'zoals het er nu uitziet gebruiken we dit instrument dit jaar o.a. voor de Dergmeerweg. Dit geeft ons een mooie casus om ervaring op te doen met dit instrument en te beoordelen of we dit uiteindelijk willen opnemen in het Omgevingsplan.'

- Begrijpen we hieruit dat de uitvoering van dit raadsvoorstel een proef betreft en wellicht na één keer teneinde is of dat nadien een nieuw (aangepast) voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd?

Nee, de Doelgroepenverordening wordt momenteel opgesteld conform het huidige (en dus 'oude') recht. De verordening dient voor 31 december 2023 vastgesteld te worden door de gemeenteraad. De Doelgroepenverordening blijft na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog bestaan naast het 'Omgevingsplan van rechtswege', totdat een 'definitief' Omgevingsplan voor de gemeente door de raad is vastgesteld. De regels uit de Doelgroepenverordening worden uiteindelijk opgenomen in dit definitieve Omgevingsplan. Het Omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening.

Nu heeft de gemeente meerdere bestemmingsplannen voor hun grondgebied. Onder de Omgevingswet moet de gemeente 1 Omgevingsplan voor het hele grondgebied vaststellen. Beoogd wordt dat elke gemeente 1 Omgevingsplan heeft

in 2032. Vanaf dat moment vervalt de Doelgroepenverordening dan ook omdat deze is opgenomen in het Omgevingsplan.

Wanneer de Doelgroepenverordening niet voor 31 december 2023 wordt vastgesteld is het niet meer mogelijk om dit instrument in te zetten totdat er regels zijn opgenomen in het toekomstige Omgevingsplan.

7. Gedurende tien tot vijftientwintig jaren kan de huurprijs boven de gestelde grens komen, als gevolg van allerlei omstandigheden (bijvoorbeeld door inflatie, inkoopkosten van onderhoud en verbeteringen aan de woning).
 - Wat gebeurt er als de huurprijs (eventueel noodzakelijkerwijs) boven een grens komt als gevolg van huurprijsverhogingen en daardoor niet langer binnen de kaders past? Wilt u dan een dwangsom opleggen?

Artikel 2 in de Doelgroepenverordening ziet hierop toe. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. De gemeente kan handhavend optreden door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen wanneer blijkt dat regels overtreden worden.

8. In de doelgroepenverordening kunnen geen regels over toewijzing en/of lokale binding (voorrang aan eigen inwoners) worden opgenomen.
 - Kan het daardoor zo zijn, dat inwoners uit een andere gemeente voorrang krijgen op eigen inwoners omdat eerstgenoemde wel en laatstgenoemde wellicht net niet aan de verordening voldoen?

Toewijzing van woningen en economische/ maatschappelijke binding zijn onderwerpen die geregeld kunnen worden in een Huisvestingsverordening. De Doelgroepenverordening ziet hier niet op toe.

9. In de stukken staat 'of die particulier wordt verhuurt'.
 - Waarom dit opnemen en opleggen, terwijl particulieren/beleggers hun keuze goed zelf kunnen maken?

Het verzoek of de indiener deze vraag tijdens de Oordeelsvormende Vergadering wil verduidelijken. Particulieren kunnen besluiten woningen te verhuren. De Doelgroepenverordening ziet ook toe op deze verhuurders. Wanneer het gaat om een sociale-, middenhuur of sociale koopwoning kan de Doelgroepenverordening regelen dat deze woningen voor een bepaalde periode beschikbaar blijven voor de beschreven doelgroep.

10. In de stukken lezen we 'In geval van een Sociale koopwoning mag de koopprijs die een woningeigenaar realiseert bij verkoop er niet toe leiden dat de koopprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale Aanvangskoopprijs die in enig jaar geldt. Er is daarom een plafond voor de overeen te komen koopprijs in de instandhoudingstermijn.'
 - Dat impliceert dat andere woningen stijgen in prijs, maar dat de prijs van deze woningen kunstmatig laag gehouden wordt voor een bepaalde periode. Hoe wilt u daarmee omgaan als de termijn is afgelopen?

Na afloop van de instandhoudingstermijn voor deze woningen staat het de eigenaar vrij de woning voor een hogere prijs te verkopen dan geregeld is via de Doelgroepenverordening.