

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Doelgroepenverordening	Raadsvergadering	18 april 2023
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb23.00060	Datum	21 maart 2023
Registratiecode	: 	Commissie 2	
Auteur	: Angela Velden, van	Datum	
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	21 februari 2023
		Portefeuillehouder	P.J.W. Cobussen

Samenvatting

Twee derde van de nieuwbouw moet in het betaalbare huur- of koopsegment gebouwd worden. Dit volgt uit de 'Programmalijn Woningbouw' van de Nationale Bouw- en Woonagenda van het ministerie van VROM. In de doelgroepenverordening zijn doelgroepen, huur- en koopprijzen van betaalbare woningen en instandhoudingstermijnen vastgelegd. Het gaat om sociale en middeldure huurwoningen en om goedkope en betaalbare koopwoningen. De doelgroepen zijn inwoners met een laag of middeninkomen.

Besluit om

1. de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 vast te stellen.
2. de Verordening in werking te laten treden na bekendmaking.

Inleiding

In de raadsvergadering van 22 november 2022 is de Motie 'Blijvende en fatsoenlijke woonruimte voor iedereen' aangenomen. In de Motie wordt het college gevraagd om een voorstel tot vaststelling van een Doelgroepenverordening voor te leggen aan de raad.

Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan percentages opnemen voor een aantal woningbouwcategorieën waaronder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Die categorieën moeten vervolgens wel begrensd worden in een aparte verordening: de doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening zijn de doelgroepen, de aanvangs- en maximale huur- of koopprijzen en de instandhoudingstermijnen per woningbouwcategorie vastgelegd.

Met de doelgroepenverordening wordt gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroepen.

Beoogd effect

Met de doelgroepenverordening wordt gestuurd op het realiseren en het - voor een vastgestelde periode - behouden van woningen in bepaalde huur- en koopprijsklassen en voor de beoogde doelgroepen: huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een (laag) middeninkomen.

Argumenten

1.1 Ten minste twee derde van de nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn.

In de programmalijn 'Programma Woningbouw' van de Nationale Bouw- en Woonagenda is het streven opgenomen dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Betaalbare huurwoningen zijn in het Programma Woningbouw van het ministerie gedefinieerd als woningen met een huur van maximaal € 1.000 per maand. Betaalbare

koopwoningen zijn woningen tot aan € 355.000. Met de doelgroepenverordening wordt gestuurd op het realiseren en behouden van deze woningbouwcategorieën.

1.2 Een doelgroepenverordening is voorwaarde bij bestemmingsplannen

De doelgroepenverordening is voorwaarde bij bestemmingsplannen waarin percentages voor bepaalde woningbouw categorieën vastgelegd worden. Met het vaststellen van percentages in bestemmingsplannen wordt gestuurd op het realiseren van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

1.3 Er wordt gestuurd op betaalbaarheid in relatie tot inkomensgrenzen.

Met het vaststellen van maximale huur- en koopprijzen wordt gestuurd op betaalbaarheid. Betaalbare woningen zijn gedefinieerd als sociale huur (tot huurtoeslaggrens, € 808,06 (prijspeil 2023), middeldure huur tot € 1.000), goedkope koop (tot € 250.000) en betaalbare koop (vanaf € 250.00 tot € 355.000). Deze huur- en koopprijsgrenzen worden ook al gebruikt in het Omgevingsprogramma Woningbouw Beuningen 2.0.

1.4 De woningen zijn beschikbaar voor doelgroepen voor wie deze woningen betaalbaar zijn.

Met de koppeling van doelgroepen aan woningcategorieën, worden deze woningen toegewezen/verkocht aan de doelgroep voor wie deze bedoeld en betaalbaar is. De inkomensgrenzen voor sociale huur zijn vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. De inkomensgrenzen voor middeldure huur en goedkope koop zijn hier ook van afgeleid. Bij de inkomensgrens voor betaalbare koop is een inschatting gemaakt van het benodigd inkomen voor de hypotheek die nodig is om een woning in deze prijsklasse te kopen (*voorbeeldberekening 13 februari 2023 via hypotheek.nl: Inkomen € 75.369, hypotheek € 363.939, annuïtair, 10 jaar vast*).

1.5 De betaalbare woningen blijven voor langere tijd beschikbaar.

Met het instellen van een termijn waarop de woningen in verhuur moeten blijven, wordt voorkomen dat de woningen na oplevering en een eerste periode van eerste verhuur verkocht worden en daarmee niet meer beschikbaar zijn voor nieuwe huurders. Voor sociale huurwoningen is een instandhoudingstermijn vastgelegd van 25 jaar. Dit sluit aan op de mogelijkheden die er gaan komen om in het omgevingsplan te sturen op het woningbouwprogramma en een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huur. Voor middenhuur is een instandhoudingstermijn vastgesteld van (minimaal) 10 jaar. Deze termijn sluit aan op de gangbare rentevast periode van tien jaar voor vastgoedleningen. Bij doorverkoop van de woningen door de verhuurder binnen de gestelde termijn blijft de afspraak geldig voor de nieuwe verhuurder totdat de volledige instandhoudingstermijn is verstreken (zgn. kettingbeding). Bij koopwoningen is de instandhoudingstermijn vastgesteld op vijf jaar. Dit is gekoppeld aan een zelfbewoningsplicht om speculatie en opkopen voor verhuur te voorkomen.

1.6 De doelgroepenverordening geeft duidelijkheid.

De doelgroepenverordening schept helderheid richting ontwikkelaars en particuliere initiatieven over de definities van woningbouwcategorieën, doelgroepen en instandhoudingstermijnen.

2.1 De doelgroepenverordening moet vastgesteld zijn voor de Omgevingswet in werking treedt.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het niet meer mogelijk om een doelgroepenverordening vast te stellen. Dan moeten woningbouwcategorieën, doelgroepen en instandhoudingstermijnen in het omgevingsplan opgenomen worden. Wij willen nu niet wachten op een volledig nieuw Omgevingsplan. Een doelgroepenverordening, die vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft, als de Omgevingswet in werking treedt, gedurende de overgangsfase van kracht. Momenteel wordt beoogd dat de overgangsfase zal duren tot en met eind 2029. Op dat moment moet in iedere gemeente een volledig nieuw permanent Omgevingsplan voor de hele gemeente zijn vastgesteld.

Kanttakeningen

1. *Aanvullende afspraken blijven nodig om woningen ook werkelijk te (laten) bouwen.*

Met een bestemmingsplan en doelgroepenverordening kan een ontwikkelaar of particulier niet gedwongen worden om de gewenste woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Het ontwikkelen, indienen en realiseren van plannen is er niet mee af te dwingen. Daarvoor zijn aanvullende afspraken nodig die vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

2. *Het risico bestaat dat voorwaarden op termijn niet nageleefd worden.*

De doelgroepenverordening is goed in te zetten bij nieuwbouw en de eerste verhuurders en kopers. Behoud en handhaving op de lange termijn is lastiger. In de verordening is een rapportageplicht opgenomen voor verhuurders. De handhaving bij koopwoningen is uitsluitend mogelijk als in de koopovereenkomst een bepaling is opgenomen over de maximale koopprijs en de termijn waarvoor die geldig is én als deze bepaling bij verkoop vervolgens door makelaars en notarissen gecontroleerd en, als deze, binnen de vastgestelde termijn, doorgelegd wordt (kettingbeding).

Financiën

Een groter aandeel aan betaalbare woningen in een plan kan consequenties hebben voor de grondexploitaties en de financiële uitvoerbaarheid. Dit is reeds beschreven in het raadsvoorstel 'Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen' (bb23.00039).

Tijdspad

De verordening treedt na vaststelling door de gemeenteraad vanaf de datum van bekendmaking in werking.

Duurzaamheid

Nvt

Communicatie

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl.

Evaluatie

Nvt

Bijlagen

0 : Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 (at23000324)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d.

Esther Jonkman
griffier

Daphne Bergman
voorzitter