

Zaaknummer	706487
Portefeuillehouder	Nico Schimmel
Voorstel	Vaststellen Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

Aan de raad,

1. Beslispunten

De Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren vast te stellen.

2. Maatschappelijk effect

Dit voorstel geeft uitvoering aan het College-uitvoeringsprogramma 2023-2026 en het woonbeleid van de gemeente Gooise Meren. Met de Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren (hierna: doelgroepenverordening) kan de gemeente scherper sturen op het bouwen van woningen voor de lokale behoefte voor woningzoekenden met lagere- en middeninkomens door ontwikkelaars en woningcorporaties.

Inleiding

Huishoudens met een lager- en middeninkomen hebben het lastig op de landelijke woningmarkt, zo ook voor Gooise Meren. Zij komen moeilijk in aanmerking voor een sociale huurwoning en in de koopsector is passend aanbod beperkt. Vergroting van het aanbod aan sociale huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) en middeldure huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens en tot € 1100) en betaalbare koopwoningen (koopwoningen met een maximale verkoopprijs tot €405.000) is belangrijk om ook deze sociaal en economisch belangrijke doelgroepen aan onze gemeente te blijven binden.

Omdat de woningmarkt in Gooise Meren onder druk staat en het aantal ontwikkellocaties in gemeentelijk bezit beperkt is, is het niet altijd vanzelfsprekend dat er voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. De gemeente wil hierop meer regie voeren.

Eén van de manieren om dit te doen, is het gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid (Besluit ruimtelijke ordening) tot het vastleggen van bepaalde woningbouwcategorieën (te weten: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) in nieuw op te stellen bestemmingsplannen (per 1 januari 2024: omgevingsplannen). Per woningbouwcategorie kunnen aanvullend de bijbehorende inkomensdoelgroep en een instandhoudingstermijn worden opgenomen.

Om nadere sturing via woningcategorieën in bestemmingsplannen (na 1 januari 2024 in omgevingsplannen) verder vorm te geven en in de praktijk te kunnen toepassen, dient de gemeente te beschikken over een doelgroepenverordening.

3. Concreet gevolg van dit besluit

Na vaststelling van de doelgroepenverordening, kan de gemeente in nieuw op te stellen bestemmingsplannen (vanaf 1 januari 2024: omgevingsplannen) sturen op woningbouwcategorieën en deze beschikbaar houden voor aangewezen inkomensdoelgroepen. Dit sluit aan bij het CUP 2023-2026.

De doelgroepenverordening zal niet met terugwerkende kracht van toepassing zijn op de plannen waarvoor al een bestemmingsplan of vergunning is verleend, of op plannen die nu al in procedure zijn, waarover reeds specifieke afspraken zijn gemaakt.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1. Het instrument doelgroepenverordening draagt bij aan de doelstellingen uit het College-uitvoeringsprogramma 2023-2026, de Woonvisie Gooise Meren en het Rijksbeleid inzake wonen.

Het opstellen van een doelgroepenverordening is een activiteit die benoemd is in het College-uitvoeringsprogramma 2023-2026. In de Woonvisie 2017-2025 staat dat de gemeente

het aantal sociale huurwoningen in haar voorraad minimaal gelijk wil houden. En om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen zullen er meer sociale- en middeldure huurwoningen bijgebouwd moeten worden: het landelijke streven daarbij is dat ten minste een derde van de nieuw te bouwen woningen sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties is. En dat daarnaast minimaal een derde van de nieuwbouwwoningen uit middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen bestaat.

Deze nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's, en is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau en voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in de zogenaamde Woondeal. De gemeente, samen met de andere regiogemeentes, de provincie Noord-Holland en Rijk hebben op 15 maart 2023 deze Woondeal MRA ondertekend. De doelgroepenverordening zorgt er onder andere voor dat de gemeente bovenstaande woningbouwcategorieën in nieuw op te stellen bestemmingsplannen (vanaf 1 januari 2024: omgevingsplannen) kan opnemen en de naleving daarvan bestuursrechtelijk af kan dwingen.

1.2. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente sociale huur- of koopwoningen en middeldure huurwoningen woningen voor langere tijd voor doelgroepen behouden

Per woningbouwcategorie worden in de doelgroepenverordening onder meer de prijsgrenzen bepaald die bij de woningbouwcategorie horen en de doelgroep voor de betreffende woningen. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook wordt in de doelgroepenverordening bij elke woningbouwcategorie een instandhoudingstermijn opgenomen.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is in de verordening bepaald op 25 jaar, voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor betaalbare koopwoningen op 10 jaar.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1. De doelgroepenverordening moet worden vastgesteld vóór 31 december 2023

Op 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet in. Op dat moment worden alle vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen in een tijdelijk omgevingsplan.

Tijdens de overgangsfase, die loopt van 1 januari 2024 tot eind 2031, krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot één definitief omgevingsplan voor de hele gemeente. Het overgangsrecht van de Omgevingswet zorgt ervoor dat de doelgroepenverordening automatisch onderdeel wordt van het tijdelijk gedeelte van het omgevingsplan. Voorwaarde daarvoor, is dat de doelgroepenverordening vóór het ingaan van de Omgevingswet is vastgesteld.

In de periode tot het overgangsrecht vervalt (van begin 2024 tot eind 2031) zorgt de gemeente dat de regels uit de doelgroepenverordening worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan.

1.2. De doelgroepenverordening kan uitsluitend in bestemmingsplanprocedures voor nieuwbouwwoningen worden gebruikt

In een bestemmingsplan (vanaf 1 januari 2024: omgevingsplan) wordt vastgelegd hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Wanneer een initiatiefnemer wil afwijken van het bestemmingsplan, moet een procedure doorlopen worden tot vaststelling van een nieuw, aangepast bestemmingsplan. Deze procedure is een 'buitenplanse afwijkingsprocedure' of een 'uitgebreide procedure'.

Na vaststelling zal de doelgroepenverordening één van de kaders zijn waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De regels uit de doelgroepenverordening zullen dan worden opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan of in een zgn. 'uitgebreide procedure'.

Op dat moment zijn de regels uit de doelgroepenverordening ook direct werkzaam voor de initiatiefnemers of eventuele latere eigenaren.

Bij een 'binnenplanse afwijkingsprocedure' (een procedure waarbij er niet een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgesteld) is de doelgroepenverordening echter niet van toepassing, omdat deze alleen als kader geldt bij de eerder genoemde buitenplanse afwijkingen.

De doelgroepenverordening kan echter wel van nut zijn in een binnenplanse afwijkingsprocedure, omdat deze kan helpen in de onderhandeling over de anterieure overeenkomst. De gemeente kan namelijk in de onderhandeling daarover verwijzen naar de regels zoals die in de doelgroepenverordening zijn opgenomen, en daarmee het woonbeleid van de gemeente onderstrepen. De doelgroepenverordening wordt toegepast in woningbouwplannen met drie of meer woningen.

1.3. We mogen geen inkomensgegevens vragen aan derden voor handhaving op de doelgroepenverordening

In de doelgroepenverordening is opgenomen dat woningbouwcategorieën alleen verhuurd mogen worden aan een doelgroep met een bepaald inkomen.

Met de doelgroepenverordening verplichten wij commerciële verhuurders om bij eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen maximumeisen te stellen aan het inkomen. Zij mogen deze gegevens echter niet doorgeven aan derden (de gemeente). Daarom wil de gemeente toezien op de naleving van de doelgroepenverordening door middel van de informatieplicht zoals omschreven in de verordening. Dit houdt in dat de gemeente jaarlijks achteraf inzicht krijgt in de huurprijzen die worden gehanteerd, en kan niet aan de voorkant worden getoetst of aan de (inkomens)eisen van de verordening wordt voldaan.

Van eventueel handhavend optreden zal alleen sprake zijn wanneer blijkt dat er woningen voor hogere huurprijzen worden verhuurd dan op grond van de verordening mogelijk is, of wanneer signalen daarover de gemeente bereiken doormiddel van een handhavingsverzoek. Bij strijdig gebruik met het bestemmingsplan of omgevingsplan kan iedere belanghebbende een verzoek tot handhaving indienen.

Omdat de activiteiten van woningcorporaties sterk gereguleerd zijn en op meerdere manieren is gewaarborgd dat overheden inzicht in de activiteiten van

de corporaties hebben, zal de informatieplicht alleen voor commerciële verhuurders gelden.

6. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

7. Financiële onderbouwing

Vooralsnog is de verwachting dat de monitoring van de doelgroepenverordening kan worden ingeregeld in de bestaande organisatie.

8. Communicatie en participatie

De doelgroepenverordening is opgesteld aan de hand van advies van diverse interne deskundigen van de afdelingen RO, VTH en PRO en de woningcorporaties die in Gooise Meren actief zijn. Ook zijn werkafspraken gemaakt over het werken met de doelgroepenverordening. Corporaties worden geïnformeerd over de doelgroepenverordening in verband met de bepalingen over sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Initiatiefnemers die sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, of betaalbare koopwoningen bouwen, worden geïnformeerd via de reguliere overlegstructuren in geval van een bestemmingsplanwijziging. Verder is er sprake van interne communicatie en wordt de verordening op de gemeentewebsite gepubliceerd.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De doelgroepenverordening moet vóór 31 december 2023 worden vastgesteld, in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De inhoud en uitvoering van de verordening wordt over 2 jaar geëvalueerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren
2. Toelichting verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren
3. Oplegnotitie – doelgroepenverordening

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vastellen Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren' met zaaknummer 706487 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

De Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,

gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde