

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 14 december 2023

Zaaknummer : 644828

Onderwerp: : Doelgroepenverordening betaalbare woningen

De raad wordt voorgesteld

De doelgroepenverordening betaalbare woningen met daarin regels voor het realiseren en in stand houden van sociale huur-, middenhuur-, goedkope en betaalbare koopwoningen in de woningbouwplannen en de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn bedoeld vast te stellen.

Aanleiding

Met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 heeft de gemeenteraad ingezet op het realiseren van 1.500 woningen tot en met 2030. Deze ambitie is eveneens opgenomen in de Woondeal met het Rijk en provincie. Een belangrijk speerpunt is het realiseren van een betaalbaar woningbouwprogramma met sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop. Hierdoor kan een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen gerealiseerd worden. Eén van de instrumenten die ingezet kan worden om deze doelen te halen is een doelgroepenverordening. Met deze verordening is het mogelijk om afspraken met ontwikkelaars te maken over het type woning en prijssegment waarin deze gebouwd worden. Daarnaast maakt de verordening het mogelijk de woningen ook langjarig in het betreffende segment voor de doelgroep beschikbaar te houden.

Wat wordt met beslissing bereikt

Een juridisch kader waarmee de volkshuisvestelijke ambities op het vlak van betaalbaarheid in woningbouwplannen worden verankerd.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Met de doelgroepenverordening wordt het woonbeleid juridisch verankerd.

De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen bestemmingsplan (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'. Met de voorliggende verordening wordt juridisch verankerd dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen bij de doelgroep terecht komen waarvoor die woningen worden gebouwd. Ook wordt geregeld dat woningen gedurende een aantal jaren in het betreffende segment verhuurd/verkocht kunnen worden.

De raad stelt de doelgroepenverordening vast om ervoor te zorgen dat de in het bestemmingsplan opgenomen regels en aantallen voor de in het bestemmingsplan benoemde woningbouwcategorieën kunnen worden afgedwongen. De doelgroepenverordening werkt aanvullend op het bestemmingsplan. Zonder een doelgroepenverordening kan niet worden geborgd dat woningen die in het bestemmingsplan voor bepaalde doelgroepen zijn aangewezen, ook op termijn voor deze doelgroep behouden blijven. Ook kan zonder doelgroepenverordening geen maximumhuurprijs voor middenhuurwoningen worden vastgesteld.

De inhoud van de doelgroepenverordening is juridisch afgestemd met de huisadvocaat.

1.2 Met de doelgroepenverordening kan gestuurd worden op de betaalbare opgave.

Een doelgroepenverordening kent als wettelijke basis het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dan vervalt de Bro en is er geen wettelijke basis meer zijn om een doelgroepenverordening op te stellen. Echter, op basis van overgangsrecht kan een doelgroepenverordening, mits vastgesteld vóór 1 januari 2024, ook na dat moment (tot 2032) nog gebruikt worden.

Hiermee kan dan als eerste in het bestemmingsplan voor uitleglocatie 'De Tuit' gestuurd worden op het woningbouwprogramma, zoals bedoeld in de Regionale Woonagenda Achterhoek. Voor De Tuit is nu voorzien in ruim 60% betaalbare woningen. De verordening geldt ook voor de andere woningbouwplannen.

Vóór 2032 moeten regels en voorwaarden uit de doelgroepenverordening verwerkt zijn in het gemeentedeekkende definitieve omgevingsplan. Voor zowel wijzigingen van het omgevingsplan voor individuele plannen als voor het definitieve omgevingsplan geldt dat opname van regels moet voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.161c – aanwijzen woningbouwcategorieën). Door de doelgroepenverordening nog dit jaar vast te stellen zijn we als gemeente voorbereid op invoering van de Omgevingswet én kunnen we gedurende de overgangsfase de bouw van betaalbare woningen vastleggen.

Kanttekeningen

De betaalbaarheidseisen zetten mogelijk een rem op de bouw van woningen

De gemeente bouwt zelf geen woningen, dit wordt door ontwikkelaars, corporaties en particulieren gedaan. Het bouwen van betaalbare woningen wordt door o.a. gestegen materiaal- en loonkosten steeds lastiger. Het stellen van prijsplafonds kan de winstgevendheid van woningbouw onder druk zetten. Hierdoor kunnen partijen afzien van de bouw van woningen, omdat deze voor hen onvoldoende rendeert. Toch is het van belang om eisen aan de betaalbaarheid van nieuw te bouwen woningen te stellen om ervoor te zorgen dat er voor alle inkomensgroepen gebouwd wordt vanuit het volkshuisvestelijk belang.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling door de raad wordt de verordening conform de Wet elektronische publicaties gepubliceerd op overheid.nl en officielebekendmakingen.nl

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening betaalbare woningen incl. toelichting

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 14 december 2023

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 14 december 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023

BESLUIT:

De doelgroepenverordening betaalbare woningen met daarin de regels voor het realiseren en in stand houden van sociale huur-, middenhuur-, goedkope en betaalbare koopwoningen in de woningbouwplannen en de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn bedoeld vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 14 december 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk