

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. :
Commissie : Samenleving
Portefeuillehouder : mevrouw A. Gamri (wethouder)
Zaaknummer : 1209870
Productiedatum : 11 september 2023

Onderwerp

Voorgesteld wordt om de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" vast te stellen.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023

besluit:

de 'verordening doelgroepen Bloemendaal 2023' vast te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal besluit de 'verordening doelgroepen Bloemendaal 2023' vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

In de Woonvisie 2023-2026 heeft de gemeente Bloemendaal een eerste aanzet gemaakt om de gemeentelijke regie op volkshuisvesting te verstevigen. Onderdeel van de Woonvisie is de uitvoeringsagenda. De "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" is een van de instrumenten waarvan in de Woonvisie is vastgesteld om deze in de gemeente te implementeren.

Beoogd effect

Met de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" wordt een instandhoudingstermijn van de betaalbare woningcategorie vastgesteld waar ontwikkelende partijen zich aan dienen te houden. Daarnaast is afgebakend voor welke doelgroepen het betreffende woningbouwsegment is. Hiermee stuurt de gemeente aan op passend wonen.

Politieke keuzeruimte

De gemeenteraad is op basis van de Gemeentewet artikel 147 lid 1 en artikel 149 bevoegd om de verordening vast te stellen.

Gedachtegang

Argumenten

1.1 De verordening doelgroepen Bloemendaal 2023 zorgt ervoor dat nieuwe sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen via het bestemmingsplan behouden kunnen blijven voor de doelgroepen.

Met een doelgroepenverordening stelt de gemeente een instandhoudingstermijn vast van de betaalbare woningcategorie. Hiermee voorkomt de gemeente dat bijvoorbeeld bij een eerstvolgende mutatie, binnen een aantal jaar, een woning uit het betaalbare woningsegment onttrokken kan worden.

Huurwoningen

In de Woonvisie 2023-2026 is vastgesteld dat sociale huurwoningen bij voorkeur door toegelaten instellingen (woningcorporaties) worden verhuurd. Het kan voorkomen dat een ontwikkelende partij hierover geen overeenstemming vindt met een woningcorporatie. In dat geval kan een private partij ook de woning sociaal verhuren. In de voorliggende verordening doelgroepen Bloemendaal 2023 is de huurhoogte en instandhoudingstermijn van sociale huur opgenomen. In de huisvestingsverordening zal worden bepaald dat deze sociale huurwoningen van private partijen aan dezelfde doelgroep worden toegewezen als de sociale huurwoningen van corporaties, en ook op gelijke manier worden verdeeld.

Net als voor sociale huurwoningen is ook voor huurwoningen in de middeldure sector de huurhoogte, de indexering en de instandhoudingstermijn opgenomen in de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023". Om deze woningen bij de juiste inkomensgroep terecht te laten komen wordt aanpassing van de huisvestingsverordening voorbereid.

Koopwoningen

In de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" wordt, in aansluiting bij de mogelijkheden van het Besluit Ruimtelijke Ordening (hierna: BRO), ook de categorie sociale koop omschreven. Het BRO geeft een maximum voor de afbakening van dit segment (€ 200.000). Middels het Besluit

uitvoering Crisis- en herstelwet is het maximum verhoogd tot de Nationale Hypotheekgarantie. Door de sterke stijging van de Nationale Hypotheekgarantie heeft de minister besloten de betaalbare koopgrens los te koppelen van de Nationale Hypotheekgarantie. De grens van een betaalbare koopwoning is gesteld op € 355.000,- zoals deze ook gold in 2022. Dit is vastgelegd in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Hiermee is de link van een betaalbare woning en de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 405.000, prijspeil, 2023) los gekoppeld. In dit voorstel is, zoals in de Woonvisie opgenomen, de landelijke richtlijnen met betrekking tot betaalbaarheid gevolgd.

1.2 Passend wonen

Eveneens stelt de gemeente kaders voor welke (inkomens)groepen de woningen beschikbaar zijn. Hiermee stuurt de gemeente op passend wonen en beperkt het daarmee de mogelijkheden voor "scheefwonen" (wanneer de huur van een woning niet past bij het inkomen van de bewoner).

1.3 Richtlijnen voor ontwikkelende partijen

Met de vastgestelde instandhoudingstermijnen in de verordening heeft de gemeente een juridische grondslag waarnaar zij kan verwijzen wanneer zij in overleg is met ontwikkelaar. Dit geeft de gemeente een sterkere positie ten opzichte van de ontwikkelaar en voorkomt dat woningen (snel) onttrokken worden uit het betaalbare segment.

1.4 De verordening is een (deel van de) uitwerking van de Woonvisie 2023-2026

In de Woonvisie 2023-2026 is opgenomen dat de gemeenteraad de verordening doelgroepen wordt voorgelegd. Met het voorstel om de verordening doelgroepen Bloemendaal 2023 vast te stellen, wordt een afspraak uit de Woonvisie nagekomen. Tevens zet de gemeente een stap om de beoogde verdeling van tenminste 33% sociaal, 40% midden en 27% overig, te concretiseren. Woningen blijven immers voor in ieder geval de geldende instandhoudingstermijn in het vastgestelde woningsegment.

1.5. Vaststellen van de verordening voor 1 januari 2024 is van belang in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet

Voordat de Omgevingswet in werking treedt (naar waarschijnlijkheid 1 januari 2024), zal slechts een beperkt aantal bestemmingsplanwijzigingen behandeld worden in de gemeente Bloemendaal. De behandeling van een bestemmingsplanwijziging is een logisch moment om de bepalingen uit de verordening op te nemen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Echter zal tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog beperkt bestemmingsplanwijzigingen behandeld worden. Als de doelgroepenverordening voor 1 januari 2024 wordt vastgesteld blijft deze van kracht tijdens de overgangstermijn van de Omgevingswet. De overgangstermijn duurt tot 1 januari 2032. Het is noodzakelijk om tijdens de overgangstermijn de bepalingen uit de verordening in het nieuwe omgevingsplan op te nemen.

1.6 instandhoudingstermijnen

De instandhoudingstermijnen (zie artikel 4 van de verordening en argument 1.3 van dit voorstel) wijken af van de gestelde kaders in de woonvisie (hoofdstuk 9). Het college kiest voor langere instandhoudingstermijnen voor de categorieën sociale huur een middeldure huur wegens de toegenomen (landelijk en regionale) noodzaak tot betaalbare huisvesting. De wettelijke grondslag om de categorie sociale koop te verhogen ontbreekt.

Kanttekeningen

Handhaving Doelgroepenverordening

Het handhavingproces dient hierna te worden ingericht. Met de voorgelegde verordening kan de gemeente instandhoudingstermijnen vast stellen in het bestemmingsplan / omgevingsplan. Door de gewenste woningbouwcategorieën op te nemen in het bestemmingsplan is duidelijk (publiekelijk) zichtbaar wat de instandhoudingstermijn is per betreffende woningbouwcategorie. De

komende jaren zal duidelijk worden wat de omvang is van het aantal woningen dat door private partijen in de betreffende woningbouwcategorieën gerealiseerd wordt. Ook moet blijken hoe vaak de verordening opgenomen zal worden in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Afhankelijk van deze factoren zal duidelijk worden in hoeverre de verordening beslag legt op de handhavingscapaciteit en of eventueel uitbreiding van de handhavingscapaciteit noodzakelijk is.

Alternatieven

De gemeenteraad kan besluiten de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" niet vast te stellen. Wanneer zij dit doet, wijkt zij af van de koers die in de Woonvisie 2023-2026 is vastgesteld. Het is dan niet meer mogelijk een doelgroepenverordening vast te stellen, anders dan deze op te nemen in het omgevingsplan. Het gevolg is een langere voorbereidingstijd maar ook geen bescherming van de betaalbare categorieën.

Overwegingen van het college

Het college geeft met dit voorstel (deels) uitvoering aan de Woonvisie 2023-2026.

Middelen

N.v.t.

Participatie

Bij het opstellen van de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" zijn de woningbouwcorporaties Brederode Wonen en Pré Wonen betrokken.

Communicatie

Na vaststelling door de raad zal de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" gepubliceerd worden.

Samenwerking (Heemstede)

De gemeente Bloemendaal heeft haar eigen visie op volkshuisvesting omschreven in de Woonvisie. Met het opstellen van de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" is niet samengewerkt met andere gemeenten.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Na de vaststelling van de "verordening doelgroepen Bloemendaal 2023" wordt deze gepubliceerd.

Evaluatie

De raad en college worden na 3 jaar geïnformeerd. Deze periode is langer dan gebruikelijk gelet op de aanstaande invoering van de Omgevingswet.

Bijlagen

Verordening doelgroepen Bloemendaal 2023.

Achterliggende documenten

Woonvisie 2023-2026