

Aan de gemeenteraad

Datum : 26-3-2024  
Zaaknummer : 1243567  
Behandeld door : Wethouder A. Gamri  
Onderwerp : TCS-134  
Verzonden :  
Bijlage(n) :

Geachte leden van de raad,

Bij de behandeling van de doelgroepenverordening in de commissie samenleving van 6 december heb ik u de volgende toezegging gedaan: *“Wethouder Gamri zegt op een vraag van de heer Harder toe om naar aanleiding van de doelgroepenverordening in gesprek te gaan met Prof.dr. P.J. Boelhouwer en verslag te doen aan de commissie”*  
Met deze brief kom ik deze toezegging na.

### Context

Op 6 december is tijdens de commissie Samenleving de doelgroepenverordening besproken. De commissie heeft besloten het stuk niet door te geleiden voor besluitvorming in de raad. I.v.m. de inwerkingtreding van de Omgevingswet was opgegeven in het voorstel dat de doelgroepenverordening voor 1 januari 2024 vastgesteld moest worden. In dat geval zou de doelgroepenverordening meegaan in de 'bruidsschat'. Het gevolg zou zijn dat de verordening van kracht zou worden in de hele gemeente gelijktijdig met de ingang van het tijdelijke omgevingsplan.

Het vaststellen van de doelgroepenverordening alleen is niet meer mogelijk. Om de doelgroepenverordening werkend te krijgen is het nodig dit te verwerken in een wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigen van een omgevingsplan gaat volgens eenzelfde soort stappen als een bestemmingsplan. Een omgevingsplan wordt opgesteld en hier wordt over gecommuniceerd en geparticipeerd. De uitkomsten van de participatie worden verwerkt in het omgevingsplan. Daarna volgt de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan. Hier kan een ieder een zienswijze op inbrengen. Deze zienswijzen worden beantwoord en zo nodig verwerkt in het omgevingsplan. Daarna wordt het omgevingsplan vastgesteld.

Dit gehele proces kan de komende periode niet gecombineerd worden met een andere wijziging van het omgevingsplan. In de periode 2029-2031 staat het eerste wijzigingsbesluit voor het gehele grondgebied op de planning. Daarin kan de doelgroepenverordening worden meegenomen.



Tegelijkertijd is het Rijk voornemens om via de wet versterking regie op volkshuisvesting te sturen op een instandhoudingstermijn bij nieuwbouw van 25 jaar voor sociale huurwoningen, in bezit van een corporatie en waar de huurder een inkomen heeft onder de DAEB-grens. Hiermee verwacht het Rijk het aanbod sociale huurwoningen voor een langere periode te waarborgen. Het college opteerde in de gemeentelijke doelgroepenverordening voor een instandhoudingstermijn van 50 jaar voor sociale huurwoningen.

### **Verslag gesprek met professor dr. P.J. Boelhouwer.**

Om het verslag overzichtelijk te houden zijn de adviezen van de heer Boelhouwer beknopt geformuleerd.

- Een sociale grondprijs (tegen goedkopere prijzen de grond verkopen wanneer daar sociale woningbouw op gerealiseerd wordt) heeft als gevolg dat de realisatie kosten van de woning beperkt blijft;
- De gemeente Rijswijk heeft een "middenhuurfonds" waarmee middenhuur van de grond komt. Dit fonds is geen vorm van staatssteun en is wellicht toe te passen in de Bloemendaalse context. Daarnaast zijn er projectontwikkelaars die een middenhuurfonds hebben.
- Voor Bloemendaal specifiek zou splitsen logisch zijn. De gemeente heeft immers veel grote woningen;
- Om doorstroming meer op gang te krijgen zou het woonprogramma vooral gericht moeten zijn op ouderen (grootste doorstroomketen). Hierbij wordt een initiatief als het Knarrenhof specifiek genoemd;
- 50% van de sociale huurwoningen bestemmen voor eigen inwoners, lijkt vooral voor kleinere gemeente met weinig sociale huurwoningen van meerwaarde.
- Behoud van sociale woningen in een langere periode is ook wenselijk (hetgeen in een doelgroepenverordening geborgd kon worden).
- De houding van gemeenten richting corporaties om de verkoop van woningen te verbieden is een populaire. Echter, hebben corporaties de middelen nodig (door het verkopen van woningen) om deze te investeren in o.a. de verduurzamingsopgave en woningbouwopgave. Essentieel zou hierin zijn dat de corporaties voor de verkoop van sociale huurwoningen deze wel investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.
- De meeste doorstroming stimuleer je door de duurste en grootste woningen te ontwikkelen. Voor een starter bouwen levert de minste doorstroming op. De kunst is om de doorstroomketens niet af te breken. De huisvestingsverordening hierop afstemmen is wenselijk. Nieuwe projecten bijvoorbeeld eerst lokaal in de krant aanbieden en betaalbare (koop)woningen eerst via de corporatie aan bieden.
- De gemeenten hebben de opgave om van de totale woningbouwopgave 2/3 deel betaalbare woningen te ontwikkelen. Deze wettelijke kaders liggen er nu eenmaal. Gemeenten moeten daarbinnen te opereren.
- De doelgroepen die in sociale huur woningen komen te wonen hebben geen groot inkomen. Doorstroming naar middenhuur is niet reëel voor een grote groep van hen. Doorstroming van sociale huur naar de koopsector heeft wel potentie.
- Focus daarom als gemeente op het toevoegen van sociale huur en middensegment (huur).

Prof. dr. Boelhouwer heeft aangeboden om een presentatie te geven tijdens een beeldvormende avond om verdere vragen en/of mogelijke vervolgstappen toe te lichten. Het college adviseert de gemeenteraad om dit aanbod te omarmen en om een beeldvormende avond te organiseren waarbij Prof. dr. Boelhouwer te gast is.



**Afsluitend**

De doelgroepenverordening is na inwerkingtreding van de omgevingswet niet meer als apart document vast te stellen. Het kan onderdeel worden van het omgevingsplan, waardoor je alleen spreekt van een wijziging van het omgevingsplan, niet meer van (het vaststellen van) de verordening. Wanneer de gemeente op dit punt het omgevingsplan wil wijzigen dient zij de eerder omschreven procedure te volgen. Hierin kan de gemeenteraad een instandhoudingstermijn opnemen die langer is dan de landelijke instandhoudingstermijn (naar verwachting 25 jaar). Het vaststellen van het omgevingsplan zal spelen in een volgende bestuursperiode.

We volgen de landelijke ontwikkelingen met betrekking tot nieuwe wetgeving en houden u hiervan op de hoogte.

Graag wil ik Prof.dr. P.J. Boelhouwer bedanken voor zijn tijd en adviezen. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Attiya Gamri', with a long horizontal flourish extending to the right.

Attiya Gamri

Wethouder Sociaal domein en wonen