

Technische vragen Doelgroepenverordening

Categorieën

In 'C. Betaalbaar en Bereikbaar' van het formatieakkoord is afgesproken om binnen duidelijke kaders ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen zoals woongroepen, levensloopbestendige woningen, Tiny Houses, CPO en wooncoöperaties.

Een doelgroepenverordening is bij uitstek het instrument om regels voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap vast te leggen.

Vragen:

- *Waarom bevat deze doelgroepenverordening geen regels voor de categorie particulier opdrachtgeverschap?*

Het klopt dat in een doelgroepenverordening naast de woningbouwcategorieën "sociale huur", "sociale koop" en "middeldure huurwoningen", ook de mogelijkheid "particulieropdrachtgeverschap" toe te voegen. Het is niet nodig om alle doelgroepen te noemen in een doelgroepenverordening. Wat dat betreft is de naam van de verordening misleidend. Het gaat er om dat we via de doelgroepenverordening bij ontwikkelaars kunnen afdwingen om bepaalde prijsklassen en inkomenscriteria aan te houden. Door in het bestemmingsplan naar de doelgroepenverordening te verwijzen is de ontwikkelaar gehouden aan de daarin opgenomen prijsklassen en instandhoudingstermijn. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat een verhuurder de woningen na mutatie uitpand of de huurprijs optrekt tot dure huur. Regels voor particulier opdrachtgeverschap of andere doelgroepen zijn niet nodig. Dit past immers prima in het huidige beleid en de regelgeving.

- *Waarom wijkt het college af van de afspraak in het formatieakkoord om burgerinitiatieven ruimte geven voor de realisatie van particuliere woonconcepten, zoals kleinschalige woon- en zorgvoorzieningen; wooncoöperaties niet zijnde toegelaten instellingen, burgerinitiatieven m.b.t. Tiny houses, Knarrenhoven, etc.?*

Het college wijkt hier niet van af. Het college heeft in het actieplan instrumenten willen aandragen om te sturen t.a.v. de betaalbare woningvoorraad en instrumenten die de bereikbaarheid van woningen kunnen vergroten. Het is niet de bedoeling om alle doelgroepen te noemen in een doelgroepenverordening. De hierboven genoemde initiatieven moedigt het college zeer zeker aan.

Artikel 5

Lid 3:

De definities van huurder (g); koopstarter (j) en starter (l) vermelden het begrip *ingezetene* ...

Voor zover in dit artikel met 'starter of huurder' wordt bedoeld de starter (l) of huurder (g) uit de definitie, staat dit ons inziens op gespannen voet met de Huisvestingswet. Dat impliciet namelijk sturing op de woonruimteverdeling voor (sociale) koopwoningen.

Vragen:

- *Wat is hiervoor de wettelijke basis?*

Het huidige Bro geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen sociale woningbouw. Deze verordening wordt de doelgroepenverordening genoemd. Daarin legt ze eisen vast voor de potentiële kopers, een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen m.b.t. sociale koopwoningen, zoals:

- Lokale binding: het is mogelijk om op te nemen dat er sprake moet zijn van sociale binding of een vorm van lokale of regionale binding. Bijvoorbeeld naar huidig adres, woonhistorie, type (onmisbaar) beroep, familie, et cetera.

- *Op grond van welke regelgeving meent het college voor sociale koopwoningen te kunnen sturen bij toewijzing van woonruimte aan ingezetenen?*

Vanaf 1 juli 2008 bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) dat een bestemmingsplan regels kan bevatten voor de beoogde bewoners, bijvoorbeeld studenten, ouderen of startende huishoudens. Concrete invulling gebeurt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.2 lid 1 Bro bepaalt dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale

huurwoningen, middenhuurwoningen, sociale koopwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap. In artikel 1.1.1 Bro zijn de betreffende woningbouwcategorieën nader gedefinieerd. Met betrekking tot de categorieën sociale huur- en koopwoningen is daarbij bepaald dat de betreffende doelgroep in een gemeentelijke verordening ('Doelgroepenverordening') moet worden beschreven.

Lid 4 Vragen:

- *Wat is de definitie van het begrip 'eigen geld'? (de definitie ontbreekt in artikel 1 Begripsomschrijvingen)*

Het vermogen dat is opgebouwd door bijvoorbeeld te sparen of te beleggen. Dit vermogen wordt eigen geld genoemd. Dit vermogen bezit uw huishouden naast het huishoudinkomen van u en eventuele partner.

- *Hoe stelt men vast dat iemand € 40.000 eigen geld heeft?*

Bij toewijzing van sociale koop moeten bewijsstukken inzake het vermogen worden aangetoond.

- *Wie gaat dit toetsen?*

Onder toezicht van een notaris.

- *Hoe zou een verkopende particuliere partij dit kunnen vaststellen?*

Onder toezicht van een notaris.

- *Is dit niet in strijd met privacywetgeving?*

Niet in strijd met privacywetgeving. Notaris is bevoegd om deze gegevens in te zien.

- *Wat is de wettelijke grondslag dat een gemeente potentiële kopers mag uitsluiten van koop wanneer zij over 'eigen geld' beschikken?*

Gemeenten mogen zelf bepalen hoe zij de doelgroep definiëren en aan welke eisen je moet voldoen.

Lid 5 Vragen:

- *Op welke wijze kunnen norminkomens jaarlijks worden aangepast?*

Indien economische/sociale omstandigheden daartoe aanleiding geven.

- *Welke methodiek wordt daarbij gebruikt?*

Er wordt geen methodiek gebruikt maar er moet aanleiding zijn om dit aan te passen.

- *Hoe en waar is dit geregeld in deze doelgroepenverordening?*

Het is een 'kan' bepaling dus hoeft niet.

Artikel 6

Lid 2: Zie vragen bij artikel 5 lid 3.

Lid 3a: Lid 3a luidt ... 'starters die tevens huurder zijn'...

De definitie van starter (l.) luidt: ... een ingezetene waar alle leden van het huishouden die... ... nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom dan wel een huurwoning hebben gehad.

Vragen:

- *Is de bepaling in lid 1 onder l. niet tegenstrijdig met het hier in lid 3a bepaalde?*

Duidelijker was geweest om hier koopstarter te vermelden, dit heeft verder geen gevolgen voor de toewijzing.

- *Wat geldt er nu?*

Het volgende geldt: inschrijvingen worden gedurende een periode van 13 weken aangeboden aan starters, die nog niet eerder een zelfstandige koopwoningen in eigendom hebben gehad, en die een sociale huurwoningen in de gemeente Bergen achterlaten.

- *Is er een wettelijke basis voor toewijzing aan ingezetenen door het stellen van voorrangregels via de doelgroepenverordening?*

Zie ook eerdere beantwoording.

Het huidige Bro geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen sociale woningbouw. Deze verordening wordt de doelgroepenverordening genoemd. Daarin legt ze eisen vast voor de potentiële kopers, een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

Lokale binding: het is mogelijk om op te nemen dat er sprake moet zijn van sociale binding of een vorm van lokale of regionale binding. Bijvoorbeeld naar huidig adres, woonhistorie, type (onmisbaar) beroep, familie, et cetera.

Artikel 7

Lid 5: Lid 5 luidt "Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden".

Vragen:

- *Waarom is er geen handhavingsartikel in de verordening is opgenomen?*

Dat suggereert dat je actief moet gaan handhaven. Wij verwachten dat de afspraken die gemaakt worden met de ontwikkelaars (bijvoorbeeld in een AOK) en met de corporatie (Prestatieafspraken) en verhuurders (huurovereenkomsten) voldoende zijn. Bij sociale koop wordt dit bij de notaris geborgen door de afspraken vast te leggen in de leveringsakte.

- *Hoe denkt het college de bepalingen in deze doelgroepenverordening te kunnen handhaven, indien de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad worden te onttrokken dan wel uitgepand?*

Zie hierboven.

- *Hoe denkt het college de bepalingen in deze doelgroepenverordening te handhaven, indien er woningen worden toegewezen aan huishoudens die niet voldoen aan de norminkomens?*

We regelen dit door het maken van goede afspraken en in goed overleg te zijn met verhuurders en ontwikkelaars. Bij verkoop neemt de notaris contact op met de gemeente. Zo wordt gecontroleerd of bij verkoop wordt voldaan aan de gestelde eisen.

- *Hoe denkt het college de bepalingen in deze doelgroepenverordening te handhaven, indien een huishouden over meer dan € 40.000 aan 'eigen geld' beschikt?*

Bij het toewijzen van de woning heeft de notaris een controlerende functie.

Artikel 8

Lid 1: 'Onzelfstandige woonruimte' is niet gedefinieerd in Artikel 1 Begripsomschrijvingen.

Vragen:

- *Wat wordt 'Onzelfstandige woonruimte' bedoeld?*

Indien er geen eigen toegang is of keuken of toilet wordt gedeeld met bewoners van andere woningen/kamers.

- *Wat is het doel om deze bepaling op te nemen?*

Het biedt de mogelijkheid om bij nieuwbouw minimale kwaliteitseisen te stellen indien er onzelfstandige woonruimte wordt gerealiseerd. Denk hierbij aan een studio.

Lid 2 t/m 5:

Vragen:

- *Waarom heeft artikel 8 geen betrekking op middeldure huur- en sociale koopwoningen, dan wel waarom is er voor deze categorieën niets opgenomen over een prijs-/kwaliteitsverhouding?*

Het college wil sociale koopwoningen realiseren die markconform zijn zodat de koopprijs past bij de woninggrootte en kwaliteit van de woning. Voor deze categorie is geen bestaande wet- en regelgeving om bij aan te sluiten.

- *Klopt het dat de sociale huurwoningen -gelet op de genoemde kleine gebruiksoppervlaktes- alleen geschikt lijken voor één- en tweepersoons huishoudens?*

Nee, dit is onjuist. Het is een ten minste gebruiksoppervlaktemaat. Er zijn minimale gebruiksoppervlakten opgenomen om een minimum kwaliteit te waarborgen. Uiteraard kunnen woningen ook groter zijn.

- *Voor welke doelgroepen* (huishoudens) moet deze verordening een oplossing bieden?*

Door het vaststellen van deze doelgroepenverordening wil het college jongeren/starters, middeninkomens en de sociale doelgroep ondersteunen. Zo kan het college een gewenst programma afdwingen.

- *Waarom worden er geen minimale kameraantallen vermeld?*

Een woning met minimale kameraantallen zegt niets over de grootte.

Sluit de prijs-/kwaliteitsverhouding aan bij de woningbehoefte in Bergen NH?

Deze grenzen sluiten aan bij bestaande wet en regelgeving.

* Zie schaarste onderzoek stecgroep okt 2019; hoofdstuk 3.4. schaarste komt met name voor bij jonge gezinnen/huishoudens tot 35 jaar en alleenstaande jongeren tot 30 jaar