

Raadsvoorstel

Opsteller

Diallo, Djenabou

Vergadering van

7 november 2023

Kenmerk

Z/23/062956 / D/23/119181

Portefeuillehouder

Ivo ten Hagen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Doelgroepenverordening Oudewater 2023

Inleiding

De doelgroepenverordening Oudewater (D/22/048955) is in 2022 vastgesteld. Deze verordening geeft de gemeente mogelijkheden om te sturen op het soort woningen dat gebouwd moet worden in een bepaald gebied en de instandhoudingstermijnen van deze woningen. Uit de huidige verordening blijkt dat vier bepalingen onder de categorie 'sociale koopwoning' niet in overeenstemming zijn met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om aan het Bro te voldoen, dienen er vier technische aanpassingen worden gemaakt. Naar aanleiding hiervan wordt de huidige doelgroepenverordening vernieuwd. De vernieuwde Doelgroepenverordening Oudewater 2023 wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Wijzigingen ten opzichte van de oude verordening zijn:

1. Voor koopwoningen wordt alleen één categorie opgenomen in de verordening, de categorie 'sociale koopwoning'.
2. Er wordt één kooprijsgrens gehanteerd van €355.000.
3. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen wordt *maximaal* 10 jaar in plaats van *minimaal* 10 jaar.
4. De toewijzingsregels voor koopwoningen worden niet meer opgenomen in de doelgroepenverordening.

De raad besluit

De Doelgroepenverordening Oudewater 2023 vast te stellen conform bijgaand raadsbesluit.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 147, eerste lid, van de Gemeentewet.

Beoogd effect

De verordening in overeenstemming brengen met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Argumenten

1.1 De aangepaste doelgroepenverordening moet vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vastgesteld.

Een doelgroepenverordening blijft van kracht als de Omgevingswet in werking treedt. Vanaf dat moment kan de doelgroepenverordening als zodanig niet meer worden gewijzigd. Voor een wijziging moet de gemeente de regels opnemen in het nieuwe deel van het Omgevingsplan.

1.2 Voor koopwoningen wordt alleen één categorie opgenomen in de verordening, de categorie 'sociale koopwoning'.

In de huidige doelgroepenverordening is naast de categorie 'sociale koopwoning' de categorie 'betaalbare en middeldure koopwoning' opgenomen. De categorie 'betaalbare en middeldure koopwoning' komt niet voor in het Bro. Het is daarom niet mogelijk om deze categorie op te nemen in de verordening.

1.3 Er wordt één kooprijsgrens gehanteerd van €355.000.

Omdat er één categorie voor koopwoningen wordt gehanteerd, zal er ook één kooprijsgrens gelden. De gemeente Oudewater heeft de Woondeal regio Utrecht medeondertekend. Hierin wordt sociale koop gedefinieerd tot maximaal €355.000. Dit is overgenomen in deze doelgroepenverordening.

In de huidige verordening liggen de kooprijsgrenzen tussen de €255.000 en de €355.000. De maximale kooprijsgrens blijft in principe gelijk.

1.4 De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen wordt maximaal 10 jaar in plaats van minimaal 10 jaar.

Het Bro bepaalt dat een sociale koopwoning een instandhoudingstermijn van ten minste één jaar en ten hoogste tien jaar mag hebben.

1.5 De toewijzingsregels voor koopwoningen worden niet meer opgenomen in de doelgroepenverordening.

Het opnemen van toewijzingsregels voor koopwoningen is in strijd met de Huisvestingswet 2014 en mogen daarom niet opgenomen worden in de doelgroepenverordening. Dit betekent dat er geen toewijzingsregels zullen gelden voor de koopwoningen.

Kanttekeningen

1.1 Het is nu niet mogelijk om toewijzingsregels voor koopwoningen vast te stellen.

Bij de Eerste Kamer ligt momenteel het Wetsvoorstel wijziging Huisvestingswet 2014, dat mogelijkheden biedt voor het opstellen van regels voor het toewijzen van sociale koopwoningen. Het voorstel regelt dat gemeenten voortaan ook sociale koopwoningen kunnen aanwijzen als vergunningplichtige woonruimte, waarbij een huisvestingsvergunning verplicht wordt voor het in gebruik nemen van een sociale koopwoning. Op basis daarvan krijgen gemeenten de ruimte om nadere regels te stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt om in een sociale koopwoning te wonen. Als dit voorstel wordt aangenomen, kan de gemeente bij de aanpassing van de Huisvestingsverordening in 2024 na regionale afstemming bekijken hoe de toewijzingsregels kunnen worden toegepast.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

Het wijzigen van de verordening heeft geen invloed op de huidige manier van uitvoeren.

Communicatie

De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl.

Samenhang met eerdere besluitvorming

Raadsbesluit Doelgroepenverordening Oudewater 2022 (D/22/048955)

Bijlagen

Doelgroepenverordening Oudewater 2023 (D/23/124383)

Raadsbesluit Doelgroepenverordening Oudewater 2023 (D/23/124378)
