

Te besluiten om:

1. De Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 vast te stellen met daarin de regels voor het realiseren en in stand houden van sociale huur-, middenhuur-, goedkope en betaalbare koopwoningen in nieuwbouwprojecten en de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn bedoeld.

Inleiding

Met de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stads allure – dorpse gemoedelijkheid" heeft uw raad ingezet op het realiseren van ruim 2400 woningen tot en met 2030. Met als uitgangspunt een betaalbaar woningbouwprogramma met sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop. Waarmee een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen gerealiseerd kan worden. Een van de instrumenten die ingezet kan worden om deze doelen te halen, is een doelgroepenverordening. Met deze verordening blijven de woningen ook langjarig in het betreffende segment beschikbaar voor de doelgroep, de mensen met een laag en middeninkomen.

In de doelgroepenverordening zijn regels opgenomen voor de sociale huur, de middenhuur, de goedkope en betaalbare koop. Daarbij gaat het om het afbakenen van de prijscategorieën (zoals vastgelegd in de Woonvisie), de doelgroep op inkomen en de instandhoudingsperiode van deze woningen voor de doelgroep. In onderstaande tabel een overzicht van de prijsgrenzen en de termijnen.

prijssegment	prijsgrens (prijspeil 2023)	inkomensdoelgroep (prijspeil 2023)	instandhoudings- termijn
sociale huur	huur tot € 808,06	DAEB-inkomensgrens = € 48.625	25 jaar
middenhuur	huur tot € 1.026	1,50 x DAEB-ink.grens = € 72.938	15 jaar
goedkope koop	koopprijs tot € 225.000	1,25 x DAEB-ink.grens = € 60.780	10 jaar
betaalbare koop (categorie 1)	koopprijs tot € 280.000	1,40x DAEB-ink.grens = € 68.075	10 jaar
betaalbare koop (categorie 2)	koopprijs tot € 355.000	1,65 x DAEB-ink.grens = € 80.000	10 jaar

Verder is in de verordening de zelfbewoningsplicht voor de koopwoningen opgenomen en de bepaling dat het moet gaan om een complete en gebruiksklare woning. Om zicht te houden op het goede gebruik van de regels tijdens de instandhoudingstermijnen is een meldingsplicht opgenomen.

Wij stellen u voor, in te stemmen met de voorliggende doelgroepenverordening en de regels te zijner tijd op te nemen in het omgevingsplan.

Argumenten

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 hebt u in april 2023 vastgelegd in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stads allure – dorpse gemoedelijkheid". Met de voorliggende verordening wordt juridisch verankerd dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen bij de doelgroep terecht komt waarvoor die woningen worden gebouwd. Ook wordt geregeld dat woningen gedurende een aantal jaren in het betreffende segment verhuurd/verkocht kunnen worden. Dit bevordert de instandhouding.

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

Een doelgroepenverordening kent als wettelijke basis het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per individueel (bestemmings)plan wordt de doelgroepenverordening van toepassing verklaard en wordt in het plan aangegeven voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden (differentiatie woningbouwprogramma). Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dan vervalt het Bro en zou er geen wettelijke basis meer zijn om een doelgroepenverordening op te stellen. Echter, op basis van overgangsrecht kan een doelgroepenverordening, vastgesteld vóór 1 januari 2024, ook na dat moment (tot 2032) nog gebruikt worden. Hiermee kan dan, ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op individueel planniveau gestuurd worden op de bouwopgave, zoals bedoeld in Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stads allure – dorpse goedelijkheid".

Vóór 2032 moeten regels en voorwaarden uit de doelgroepenverordening verwerkt zijn in het gemeente dekkende 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).

1.3 Het ministerie van BZK heeft toestemming gegeven de prijsgrens voor sociale koop op te trekken naar onze betaalbaarheidsgrens van € 355.000.

In het Bro is een prijsgrens vastgelegd voor sociale koop, namelijk maximaal € 200.000. Dat is een oude grens die niet meer als werkbaar wordt ervaren. Op basis van de Crisis- en herstelwet is een experimenteer-regeling ingesteld, waarmee gemeenten bij het ministerie van binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZ)K een verzoek kunnen indienen om deze grens op te mogen trekken naar de betaalbaarheidsgrens uit de Nationale woon- en bouwagenda of zelfs naar de grens van de nationale hypotheekgarantie. Wij hebben de minister verzocht de grens voor de gemeente Doetinchem op te mogen trekken naar de grens van de betaalbare koop (categorie 2) uit de Woonvisie. Het ministerie heeft daarin toegestemd en zal deze toestemming meenemen in de zesde tranche van het experiment in november 2023. Hierdoor is de grens in voorliggende verordening voor sociale koop (in onze woonvisie en verordening opgesplitst in goedkope koop, betaalbare koop (categorie 1) en betaalbare koop (categorie 2)) juridisch mogelijk.

1.4 Dit voorstel heeft de instemming van externe partijen.

Vanwege de impact van het voorstel is, in overleg met onze participatieadviseur, het inzetten van een doelgroepenverordening ook met een beperkt aantal externe partijen besproken. Beperkt, omdat het om een uitwerking van de Woonvisie gaat. Met de corporatie omdat zij het overgrote deel van de sociale huurwoningen en een klein deel van de middenhuur uit de opgave zal realiseren of verwerven. En een makelaar vanwege hun betrokkenheid bij zowel de verkoop van de goedkope en betaalbare koop als de verhuur van woningen. Beide partijen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de verordening. Zij hebben daarbij onder andere meegedacht over de afbakening van de inkomensgroepen en de instandhoudingstermijnen.

De gemeente Doetinchem is in de regio Achterhoek de eerste/enige die met een doelgroepenverordening aan de slag gaat. Andere gemeenten geven aan dat zij het afdwingen van realisatie van de gewenste bouwopgave op een andere manier regelen. Het effect van een doelgroepenverordening gaat echter verder dan bijvoorbeeld de afspraken in een anterieure overeenkomst, omdat deze naast het realiseren ook invloed heeft op het behoud van deze woningen voor de doelgroep.

Financiën

Geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen

1.1. Naast de woningbouwambities spelen ook ambities vanuit andere werkvelden, zoals mobiliteit, duurzaamheid, natuur en klimaatadaptatie een rol bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Niet alleen de ambitie voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen speelt een rol bij het daadwerkelijk realiseren van een woningbouwlocatie. Ook ambities uit andere werkvelden drukken op de financiële haalbaarheid van een locatie. Hierdoor is het in sommige gevallen nodig om keuzes te maken die op een of meerdere ambities van invloed zijn.

1.2 De doelgroepenverordening kan niet worden ingezet voor lopende ontwikkelingen waarvoor al (andere) randvoorwaarden zijn meegegeven.

In het kader van behoorlijk bestuur is het niet mogelijk om de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren op woningbouwontwikkelingen die al in een vergevorderd stadium zijn en waarvoor de gemeente Doetinchem al andere uitgangspunten, op basis van eerder beleid, heeft meegegeven. Het kan daarom voorkomen dat u komende tijd nog plannen ter vaststelling krijgt voorgelegd, waarop de doelgroepenverordening niet van toepassing is. Echter voor alle nieuwe plannen die nog in de startfase zitten of nog worden opgestart zal de doelgroepenverordening wel worden ingezet.

Vervolg

- Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd op de bekende wijze.
- Ook worden externe en interne betrokkenen geïnformeerd over de inwerkingtreding van de verordening.

Bijlage

1. Doelgroepenverordening Betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM