



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022	College van burgemeester en wethouders 7 december 2021	Zaaknummer 425346
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 13 januari 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: a.blankendaal@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 27 januari 2022	

Geadviseerd besluit

1. De 'Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022' vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Voorwaarde is dat dit in een verordening is vastgelegd. De verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw.

Deze wettelijke mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Ridderkerk, zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026, vormen samen de uitgangspunten voor de Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022. Tevens dienen woningmarktafspraken in regionaal verband als kader voor deze verordening, zoals het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 en de Afspraken Middenhuur Maaskoepel.

Om de verordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de verordening worden toegepast. In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning en lage en hoge middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen worden hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De verordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Tevens is voor de doelgroep voor lage en hoge middeldure huurwoningen een voorrangsbepaling opgenomen als zij een sociale huurwoning achterlaten. De verordening regelt ook dat de sociale en middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Verder zijn er onder andere regels vastgelegd over een rapportageverplichting en toezicht en handhaving.

Beoogd effect

Deze verordening biedt een titel om sociale huur en middeldure huur te reguleren en deze woningvoorraad te borgen.

Relatie met beleidskaders

- Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
- Uitvoeringsprogramma 2021-2023 - Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Argumenten

1.1 De verordening is een onmisbaar instrument om woningbouwdoelstellingen te realiseren.

De gemeente Ridderkerk zet bij woningbouwontwikkelingen in op huisvesting voor verschillende doelgroepen, zoals genoemd in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Voldoende nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen is essentieel voor een aantal doelgroepen die in de Woonvisie worden genoemd. Om de bouw ervan af te dwingen, kan een gemeente deze categorieën woningen in bestemmingsplannen opnemen. Een voorwaarde is dat de gemeente een verordening vaststelt waarin zij de doelgroepen en de maximale huurprijs voor sociale en middeldure huurwoningen omschrijft.

1.2 De gemeente Ridderkerk wil woningen betaalbaar houden.

De gemeente Ridderkerk wil de betaalbare woningvoorraad ook in de toekomst betaalbaar houden en streeft daarmee naar een toekomstgerichte woningvoorraad. De instandhoudingstermijn van 20 jaar voor zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen zorgt ervoor dat de woningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen.

1.3 De regels in de verordening voor sociale huur en middeldure huur gelden ook voor commerciële verhuurders.

In de verordening zijn regels voor sociale en middeldure huurwoningen opgenomen. Deze regels gelden voor zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders. Met de gekozen bovengrenzen voor lage en hoge middeldure huur en instandhoudingstermijn bieden wij ruimte aan corporaties en commerciële verhuurders én houden wij de woningen ook in de toekomst betaalbaar.

Overleg gevoerd met

Wooncompas, woningbouwverenigingen Samenwerking Slikkerveer en Bolnes.

Kanttekeningen

1.1 Sturen op het woningbouwprogramma heeft invloed op de grondexploitatie.

Het stellen van eisen in de vorm van huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen heeft gevolgen voor projectontwikkelaars. Een belangrijk doel van deze verordening is het betaalbaar houden van woningen, ook in de toekomst. Daartegenover staat dat projecten rendabel moeten blijven voor marktpartijen. De gekozen huurprijsgrenzen voor lage en hoge middeldure huurwoningen geeft ruimte aan ontwikkelaars, maar legt tegelijkertijd de (ontwikkeling van) huurprijzen aan banden om betaalbaarheid te borgen.

1.2 Voor het onderscheid in lage en hoge middeldure huurwoningen (artikel 2, lid 2) is geen duidelijke juridische grondslag in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Bro noemt alleen de categorie middeldure huurwoningen, zonder onderscheid in meerdere deel categorieën te maken. Echter, het Bro sluit ook niet uit dat dit onderscheid wel gemaakt kan worden. Door wel dit onderscheid te maken kan nog beter gestuurd worden op dat middeldure huurwoningen bij de juiste doelgroepen terechtkomen.

1.3 Voor de voorrangsbepaling voor lokale en regionale binding bij de doelgroepen voor middeldure huurwoningen (artikel 3, lid 2) is geen duidelijke juridische grondslag in het Bro.

Dat houdt in dat een verordening voor middeldure huur allereerst een planologisch belang moet dienen. Lokale en regionale binding gaat over de verdeling van woonruimte. Dat wordt geregeld in de Huisvestingswet en de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. Deze voorrangsbepaling voor lokale en regionale binding is echter wel in lijn met artikel 2.3.10 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam en de Afspraken Middenhuur Maaskoepel. Daardoor wordt deze wet- en regelgeving niet op onaanvaardbare wijze doorkruist.

1.4 De voorrangsbepaling voor lokale en regionale binding bij de doelgroepen voor middeldure huurwoningen (artikel 3, lid 2) is niet geheel in lijn met de Afspraken Middenhuur Maaskoepel.

Daarin is geen onderscheid gemaakt in lage en hoge middeldure huurwoningen en ook geen onderscheid in doelgroepen. Wooncompas heeft verzocht om voor de voorrangsbepalingen bij de doelgroepen voor middeldure huurwoningen geen striktere regels te hanteren dan de Afspraken Maaskoepel Middenhuur, omdat hierdoor de praktische uitvoerbaarheid van de verordening in het geding komt. De gemeente treedt hierover in overleg met Wooncompas.

1.5 Zaken die buiten de scope van deze verordening vallen.

In de verordening is niet opgenomen:

- Regels voor sociale koopwoningen. Het Bro biedt wel die mogelijkheid en verstaat hieronder woningen tot € 200.000. In de huidige woningmarkt is het nauwelijks mogelijk om woningen onder die prijs te realiseren. Daarnaast is in de Huisvestingswet vastgelegd dat het toewijzen van een doelgroep aan deze categorie woningen niet is toegestaan. Het enige dat de verordening dan nog reguleert is dat deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn voor niet meer verkocht kunnen worden dan het maximum bedrag van € 200.000. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is wettelijk vastgelegd op maximaal 5 jaar. Dit kan echter ook geborgd worden in een anterieure overeenkomst met een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.
- Percentages van categorieën woningen die in nieuwbouwprojecten moeten worden opgenomen. Dit kan worden vastgelegd in een bestemmingsplan.
- Regels voor de prijs/kwaliteit verhouding van sociale en middeldure huurwoningen. In de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is aangegeven dat de betaalbaarheid van onder andere middeldure huurwoningen voorop staat. Door te sturen op kwaliteit in de vorm van minimale gebruiksoppervlakten voor verschillende categorieën woningen kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van de verordening wordt de verordening gepubliceerd. Om de verordening toe te passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze verordening "bestemmingsplan" staat, dat gelezen te worden als "Omgevingsplan".

Evaluatie/monitoring

Aan de hand van de registratieplicht kan worden gemonitord hoe vaak de woningen beschikbaar komen en voor welke huurprijs de woningen worden verhuurd . Voor de evaluatie dient een ruime termijn te worden genomen om een steekhoudende conclusie te kunnen trekken over het effect dat het beleid heeft. Het voorstel is om het beleid na circa vijf jaar te evalueren.

Financiën

Het vaststellen van de verordening brengt geen financiële consequenties met zich mee.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

De gemeente Ridderkerk wil de betaalbare woningvoorraad ook in de toekomst betaalbaar houden en streeft daarmee naar een toekomstgerichte duurzame woningvoorraad.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na vaststelling van de verordening wordt deze gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Verordening sociale huur en middeldure huur Ridderkerk 2022.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022	Gemeenteraad: 27 januari 2022	Zaaknummer: 425346
	Commissie samen wonen 13 januari 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2021,
gelet op

- Artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- Artikelen 1, 19 en 48 van de Woningwet;
- Artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.;

overwegende, dat

- Het opstellen van een doelgroepenverordening één van de maatregelen is, die zijn aangekondigd in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026;
- Met deze verordening invulling kan worden gegeven aan de wens om meer sociale en middeldure huurwoningen te realiseren en te waarborgen.

BESLUIT:

1. De 'Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022' vast te stellen.
-