

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Aanvulling doelgroepenverordening woningbouw 2019

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000209	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	10-03-2020
Datum	24-02-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	10-03-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	02-03-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillehouder	04-03-2020	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
		BIS Openbaar	
Status	Definitief 2020-03-11		

Bijlagen

Wijzigings verordening doelgroepen woningbouw 2019

B & W d.d.: 10-03-2020

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen de wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2019 vast te stellen;
- 2 het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

November 2019 is de nieuwe Verordening doelgroepen woningbouw vastgesteld. Per abuis is de voorgaande Verordening doelgroepen sociale woningbouw niet ingetrokken. Deze wijzigingsverordening repareert deze omissie. Tevens wordt met deze wijzigingsverordening het overgangsrecht vastgelegd.

Het overgangsrecht:

- is van toepassing op woningbouwplannen waarvoor vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van een sociale huur- of koopwoning of middeldure huurwoningen. Voor deze plannen blijft de oude verordening uit 2010 van kracht;
- bepaalt dat voor de bepaling van de doelgroep voor sociale huurwoningen de nieuwe verordening van kracht is;
- stelt vast dat de eigenaren van een sociale koopwoning de woning binnen de instandhoudingstermijn mogen verkopen aan de doelgroep zoals gedefinieerd in zowel de oude als nieuwe verordening. Het onderscheid tussen de doelgroep voor sociale koop laag en sociale koop hoog blijft wel van toepassing.

Tot slot wordt in deze verordening de citeertitel gewijzigd, ter verduidelijking dat de nieuwe doelgroepenverordening in 2019 is vastgesteld.

Beoogd resultaat

Met de doelgroepenverordening kunnen afspraken over realisatie van sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen in de nieuwbouw publiekrechtelijk via het bestemmingsplan worden verankerd. Met het vaststellen van deze wijzigingsverordening wordt de oude Verordening doelgroepen sociale woningbouw uit 2010 alsnog ingetrokken. Tevens wordt met deze wijzigingsverordening het overgangsrecht vastgelegd.

Kader

- Besluit Ruimtelijke Ordening
- Woonvisie 2018 gemeente Deventer
- Verordening doelgroepen woningbouw

Argumenten voor en tegen

Intrekken oude verordening

Door het niet intrekken van de oude verordening uit 2010 is onduidelijk welke doelgroepenverordening van toepassing is voor ontwikkelaars en eigenaren van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Deze wijzigingsverordening repareert deze omissie.

Overgangsrecht

Met het overgangsrecht wordt vastgelegd dat direct belanghebbenden geen nadeel ondervinden van een nieuwe verordening. Dat betekent voor de doelgroepenverordening concreet het volgende:

Instandhoudingstermijn

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van een sociale huur- of koopwoning geldt de oude instandhoudingstermijn.

Toelichting

In de periode dat de instandhoudingstermijn van kracht is, mag een sociale huur- of koopwoning alleen aan de in de verordening geformuleerde doelgroep verhuurd of verkocht worden. De instandhoudingstermijn legt dus een beperking op voor de verkopende en verhurende partij. De instandhoudingstermijnen zijn in de nieuwe doelgroepenverordening langer dan in de oude verordening.

Doelgroep sociale huur

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van een sociale huur geldt dat de doelgroep voor sociale huur zoals geformuleerd in de nieuwe verordening van toepassing is.

Toelichting

In de oude verordening was de doelgroep voor sociale huur beperkt tot huishoudens die volgens hun norminkomen recht hadden op huurtoeslag. In de nieuwe verordening is de doelgroep breder geformuleerd en sluit aan bij de inkomensgrenzen zoals deze genoemd zijn in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Daarnaast hebben woningcorporaties de mogelijkheid sociale huurwoningen vrij toe te wijzen, mits de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht worden genomen.

Doelgroepen sociale koop

Sociale koopwoningen die verkocht worden binnen de instandhoudingstermijn, mogen verkocht worden aan de doelgroep zoals gedefinieerd in zowel de oude als nieuwe verordening.

Toelichting

De definiering van de doelgroepen voor sociale koop laag en sociale koop hoog zijn dusdanig gewijzigd dat op voorhand geen uitspraak gedaan kan worden welke definitie nadeliger is voor de verkopende partij.

De doelgroep voor sociale koop laag in de oude verordening was: 'starters op de koopmarkt die inwonend zijn in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek met a) een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van €40.000,- of b) een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht het inkomen'.

De doelgroep voor sociale koop laag in de nieuwe verordening is: 'starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van € 45.000,-'.

De doelgroep voor sociale koop hoog in de oude verordening was: 'starters op de koopmarkt die in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht het inkomen'.

De doelgroep voor sociale koop hoog in de nieuwe verordening is: 'starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van € 50.000,-'.

Middeldure huur

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 12 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van middeldure huur geldt dat de doelgroepenverordening niet van toepassing is.

Toelichting

Sinds 2017 is het mogelijk om de categorie 'middeldure huur' op te nemen in het bestemmingsplan. In de oude doelgroepenverordening uit 2010 is derhalve niets opgenomen over de categorie middeldure huur. In de nieuwe doelgroepenverordening zijn ten aanzien van middeldure huur bepalingen opgenomen over de maximale huurprijzen, de maximale indexatie van de huurprijzen en de instandhoudingstermijn.

Extern draagvlak (partners)

De doelgroepenverordening 2019 is ter reactie voorgelegd aan de Deventer woningcorporaties en het bestuur van Platform Wonen. De input die we naar aanleiding hiervan ontvangen hebben, is verwerkt in de doelgroepenverordening 2019.

Financiële consequenties

De wijzigingsverordening heeft geen financiële consequenties.

Aanpak/uitvoering

Na akkoord van de raad wordt de gewijzigde verordening op de gebruikelijke manier openbaar gemaakt.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Aanvulling doelgroepenverordening woningbouw 2019

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-000209

DEV-BLD

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

10 maart 2020

Voorstel

De wijziging van de Verordening doelgroepenwoningbouw vast te stellen.

Kern van het raadsvoorstel

November 2019 is de nieuwe Verordening doelgroepenwoningbouw vastgesteld. Per abuis is de voorgaande Verordening doelgroepen sociale woningbouw niet ingetrokken. Deze wijzigingsverordening repareert deze omissie. Tevens wordt met deze wijzigingsverordening het overgangsrecht vastgelegd.

Beoogd resultaat

Met de doelgroepenverordening kunnen afspraken over realisatie van sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen in de nieuwbouw publiekrechtelijk via het bestemmingsplan worden verankerd. Met het vaststellen van deze wijzigingsverordening wordt de oude Verordening doelgroepen sociale woningbouw uit 2010 ingetrokken. Tevens wordt met deze wijzigingsverordening het overgangsrecht vastgelegd.

Kader

- Besluit ruimtelijke ordening
- Woonvisie 2018 gemeente Deventer
- Verordening doelgroepen woningbouw.

Argumenten ten behoeve van de raad

Intrekken oude verordening

Door het niet intrekken van de oude verordening uit 2010 is onduidelijk welke doelgroepenverordening van toepassing is voor ontwikkelaars en eigenaren van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Deze wijzigingsverordening repareert deze omissie.

Overgangsrecht

Met het overgangsrecht wordt vastgelegd dat direct belanghebbenden geen nadeel ondervinden van een nieuwe verordening. Dat betekent voor de doelgroepenverordening concreet het volgende:

Instandhoudingstermijn

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van een sociale huur- of koopwoning geldt de oude instandhoudingstermijn.

Toelichting

In de periode dat de instandhoudingstermijn van kracht is, mag een sociale huur- of koopwoning alleen aan de in de verordening geformuleerde doelgroep verhuurd of verkocht worden. De instandhoudingstermijn legt dus een beperking op voor de verkopende en verhurende partij. De instandhoudingstermijnen zijn in de nieuwe doelgroepenverordening langer dan in de oude verordening.

Doelgroep sociale huur

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van een sociale huur geldt dat de doelgroep voor sociale huur zoals geformuleerd in de nieuwe verordening van toepassing is.

Toelichting

In de oude verordening was de doelgroep voor sociale huur beperkt tot huishoudens die volgens hun norminkomen recht hadden op huurtoeslag. In de nieuwe verordening is de doelgroep breder geformuleerd en sluit aan bij de inkomensgrenzen zoals deze genoemd zijn in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Daarnaast hebben woningcorporaties de mogelijkheid sociale huurwoningen vrij toe te wijzen, mits de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht worden genomen.

Doelgroepen sociale koop

Sociale koopwoningen die verkocht worden binnen de instandhoudingstermijn, mogen verkocht worden aan de doelgroep zoals gedefinieerd in zowel de oude als nieuwe verordening.

Toelichting

De definiering van de doelgroepen voor sociale koop laag en sociale koop hoog zijn dusdanig gewijzigd dat op voorhand geen uitspraak gedaan kan worden welke definitie nadeliger is voor de verkopende partij.

De doelgroep voor sociale koop laag in de oude verordening was: 'starters op de koopmarkt die inwonend zijn in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek met a) een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van €40.000,- of b) een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht het inkomen'.

De doelgroep voor sociale koop laag in de nieuwe verordening is: 'starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van € 45.000,-'.
De doelgroep voor sociale koop hoog in de oude verordening was: 'starters op de koopmarkt die in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht het inkomen'.

De doelgroep voor sociale koop hoog in de nieuwe verordening is: 'starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudensinkomen in het peiljaar van € 50.000,-'.

Middeldure huur

Voor woningbouwplannen waarvoor vóór 12 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten ten behoeve van de realisatie van middeldure huur geldt dat de doelgroepenverordening niet van toepassing is.

Toelichting

Sinds 2017 is het mogelijk om de categorie 'middeldure huur' op te nemen in het bestemmingsplan. In de oude doelgroepenverordening uit 2010 is derhalve niets opgenomen over de categorie middeldure huur. In de nieuwe doelgroepenverordening zijn ten aanzien van middeldure huur bepalingen opgenomen over de maximale huurprijzen, de maximale indexatie van de huurprijzen en de instandhoudingstermijn.

Ketenpartners/ participatie

De doelgroepenverordening 2019 is ter reactie voorgelegd aan de Deventer woningcorporaties en het bestuur van Platform Wonen. De input die we naar aanleiding hiervan ontvangen hebben, is verwerkt in de doelgroepenverordening 2019.

Financiële consequenties

De wijzigingsverordening heeft geen financiële consequenties.

Betrokkenheid van de raad

De raad moet de wijziging van de Verordening doelgroepenwoningbouw vaststellen. Volgens de artikelen 147 en 149 Gemeentewet komt de bevoegdheid tot wijziging en vaststelling van gemeentelijke verordeningen toe aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Aanvulling doelgroepenverordening woningbouw 2019
Voorstelnummer 2020-000209
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2020, nummer 2020-000209.

BESLUIT

1 De wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Vaststelling 'Verordening tot intrekking van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw'

Artikel I

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2019 wordt als volgt gewijzigd:

A Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 7 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

- 1 De verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2010 wordt ingetrokken op het moment waarop de verordening doelgroepen sociale woningbouw, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2019 in werking is getreden.
- 2 De verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2010 blijft van kracht indien vóór 13 december 2019 een intentieovereenkomst is afgesloten voor planontwikkeling waarbij in de planvorming de realisatie van een sociale huur- of koopwoning (of een middeldure huurwoning) als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, met dien verstande dat:
 - a. voor de bepaling van de doelgroep voor sociale huurwoningen artikel 2, lid 1 van de verordening doelgroepen sociale woningbouw, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2019 van toepassing blijft.
 - b. de verkopende partij van een sociale koopwoning laag als bedoeld in artikel 1, onder b van de verordening zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2010 heeft voor de bepaling van de doelgroep de keuze om een beroep te doen op artikel 2, lid 1 van de verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld op 7 juli 2010 of op artikel 2, lid 2 van de verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2019;
 - c. de verkopende partij van een sociale koopwoning hoog als bedoeld in artikel 1, onder b van de verordening zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2010 heeft voor de bepaling van de doelgroep de keuze om een beroep te doen op artikel 2, lid 2 van de verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld op 7 juli 2010 of op artikel 2, lid 3 van de verordening doelgroepen sociale woningbouw zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 november 2019.

B Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019"

C Na artikel 8 wordt een nieuw artikel 9 ingevoegd, dat luidt als volgt:

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering vanmaart 2020.

Voorzitter,

De griffier,