

Verhouding tussen doelgroepenverordening, bestemmingsplan en huisvestingsverordening

Doelgroepenverordening

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De Hilversumse verordening ziet op de doelgroepen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en 'middeldure huurwoningen plus'. Met de verordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden.

Met de Hilversumse verordening wordt geborgd dat de middeldure huurwoningen (en 'middeldure huurwoningen plus') voor een periode van 20 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven. Voor sociale huurwoningen geldt een termijn van 25 jaar.

De doelgroepenverordening maakt het niet mogelijk om woningen te bouwen, daarvoor is het bestemmingsplan.

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoningen in de genoemde segmenten en legt daarvoor de huurprijsgrenzen vast.

De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroep sociale huur is wettelijk vastgelegd.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Voorbeeld is het gebruik ten behoeve van 'wonen' met bijbehorende bouwmogelijkheden. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor zowel burgers als ook de gemeente zelf. Het bestemmingsplan is één van de toetsingskaders voor een omgevingsvergunningaanvraag, naast o.a. de toets aan Welstand en het Bouwbesluit.

Een bestemmingsplan kan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Die regels kunnen alleen betrekking hebben op percentages woningcategorieën gerelateerd aan het plangebied. Deze woningbouwcategorieën zijn gedefinieerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening' (Bro). Zie bijlage.

Relatie tussen bestemmingsplan en doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening werkt pas 'door' als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor moet in het bestemmingsplan een gebied worden aangeduid (op de verbeelding) waarbij in de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied. Op die manier wordt gewaarborgd dat een bepaald percentage van een woningbouwcategorie (bijvoorbeeld 30% sociaal) moet worden gebouwd.

De verordening geldt aanvullend op het bestemmingsplan, namelijk om ook te waarborgen dat die woningcategorie een bepaalde periode blijft behouden voor de doelgroep. Vandaar ook de benaming. De doelgroepenverordening. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening.

De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

Relatie doelgroepenverordening met (Regionale) Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek

De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van de categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening (corporaties). De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Daarvoor is de Huisvestingsverordening niet van kracht.

Omgevingswet

Op 1 januari 2022 zal de Omgevingswet inwerkingtreden. Deze wet biedt ook mogelijkheden voor sturing. De Omgevingswet maakt het bijvoorbeeld mogelijk het Omgevingsplan (i.c. de opvolger van alle geldende 'bestemmingsplannen') themagewijs te wijzigen. Nieuw beleid ten aanzien van woningbouwcategorieën (uit Omgevingsvisie en/of Woonvisie) kan dan worden verwerkt in het Omgevingsplan en zal vervolgens gelden bij de vergunningverlening van nieuwbouwplannen.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan brengt alle beoogde opbrengsten en kosten in kaart die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Als een bestemmingsplan (o.a.) de bouw van 1 of meerdere woningen mogelijk maakt dan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en noodzakelijk geachte locatie-eisen niet anderszins verzekerd zijn. Met anderszins verzekerd zijn doelt de wetgever op a) uitgifte van gemeentegrond of b) anterieure overeenkomsten voor gronden van private partijen waar het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt.

Als in een bestemmingsplan een percentage is opgenomen met betrekking tot een woningbouwcategorie, dan is het vaak ook nodig hierover regels te stellen in een exploitatieplan, omdat anders het gevaar dreigt van een willekeurige realisatie, zowel qua situering als qua aanvrager. Het zal vaak leiden tot het beginsel 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. In een exploitatieplan kan dan bijvoorbeeld het aantal en de situering van de woningbouwcategorieën worden bepaald. Dergelijke bepalingen worden in Hilversum standaard in (anterieure) overeenkomsten opgenomen en dus is het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Bijlage

Definities woningbouwcategorieën volgens het 'Besluit ruimtelijke ordening'.

Artikel 1.1.1

1 In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

d. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

e. sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

f. particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

j. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#), en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.