

Blogreeks 'Huisvestingswet'

De doelgroepenverordening: Het instrument voor sturing op gewenste woningbouw

Datum: 5 december 2022

In onze 6-delige blogreeks over de Huisvestingswet 2014 (Hvw) hebben wij de afgelopen 2 maanden aandacht besteed aan een aantal instrumenten die deze wet biedt aan gemeenten. In deze laatste blog gaan wij in op de zogenoemde doelgroepenverordening. Dit instrument is niet in de Hvw geregeld, maar biedt gemeenten op grond van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") de mogelijkheid om in een bestemmingsplan te sturen op welk type woningen moet worden gebouwd in een bepaald gebied (gewenste woningbouwcategorieën).

Het is voor gemeenten van belang om de verhouding tussen doelgroepenverordening, het bestemmingsplan en de Hvw scherp te hebben. In dit blogbericht leggen wij uit waarom en gaan wij ook in op de gevolgen voor dit instrument bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het bestemmingsplan

In de Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan – ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen – percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. Zoals gezegd kunnen gemeenten daarmee sturen op welk type woningen moet worden gebouwd in een bepaald gebied.

De categorieën woningbouw die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan (en exploitatieplan) zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening en betreffen:

- sociale huurwoningen
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur
- sociale koopwoningen
- particulier opdrachtgeverschap.

Voordat gemeenten de in bestemmingsplannen opgenomen eisen ten aanzien van voornoemde categorieën ten uitvoer kunnen leggen, dienen zij eerst een verordening vast te stellen.

De doelgroepenverordening

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. Veel gemeenten hebben een doelgroepenverordening vastgesteld. De doelgroepen moeten in deze verordening worden bepaald en omschreven, bijvoorbeeld aan de hand van inkomenseisen.

In deze doelgroepenverordening kan onder andere een instandhoudingstermijn worden opgenomen voor de hierboven opgesomde categorieën. Zo kan worden bepaald dat een sociale huurwoning voor een periode van ten minste 25 jaren na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar moet blijven.

Verhouding doelgroepenverordening en Hvw

Gemeenten hebben via de doelgroepenverordening dus de mogelijkheid om te regelen dat woningen ten behoeve van een (of meerdere) van bovengenoemde categorieën worden gebouwd. Gemeenten kunnen echter niet via de doelgroepenverordening regelen dat deze woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door mensen die tot de dergelijke doelgroep behoren. Daar is de huisvestingsvergunning op grond van de Hvw voor bedoeld.

De Omgevingswet

Een doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen na inwerkingtreding van de Omgevingswet geen doelgroepenverordening meer vaststellen.

De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat de gemeente dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan heeft verwerkt.

Aandachtspunt voor gemeenten is dat in het geval het omgevingsplan wijzigt, deze wijziging moet voldoen aan de regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onder de Omgevingswet komt in het Bkl een instructieregel te staan die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. Daarvan is sprake als een omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat waarvoor verplicht kosten moeten worden verhaald. Ten aanzien van kostenverhaal voor een woningbouwontwikkeling wordt in de praktijk vaak een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen een initiatiefnemer en de gemeente. Daarom is van belang op te merken dat artikel 5.161c Bkl alleen geldt voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en niet rechtstreeks van toepassing is op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

De gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen op vrije kavels door regels over de te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt. Dit regelt artikel 5.161c Bkl.

Kortom: onder de Omgevingswet kan het omgevingsplan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Bkl voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen.

Conclusie

Tot de invoering van de Omgevingswet is het voor gemeenten van belang om de mogelijkheden in het kader van de doelgroepenverordening en de verhouding met de Hvw scherp voor ogen te houden. De Omgevingswet brengt straks de nodige veranderingen met zich voor de doelgroepenverordening. Uiteindelijk zullen dergelijke regels die nu nog zijn opgenomen in een doelgroepenverordening, moeten worden opgenomen in het omgevingsplan en niet langer in een gemeentelijke verordening. Gemeenten doen er daarom goed aan om tijdig te bedenken op welke wijze de regeling van de doelgroepenverordening straks in de Omgevingswet terug moet komen.

Dit was het laatste bericht in onze blogreeks. Voor vragen kunt u altijd contact opnemen met ons.

Deze blog is geschreven door Mathilde van Velzen- de Boer en Reimer Helder en is onderdeel van onze reeks over de Huisvestingswet.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

Reimer Helder
+31 30 25 95 549
reimerhelder@vbk.nl