

1.1 Inleiding

De concept-Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2019 heeft ter inzage gelegen van 18 juli tot 6 september 2019. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn vijf zienswijzen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in dit zienswijzen en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2019. Met de vaststelling van deze verordening stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen, met de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen, en met de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de verordening ten opzichte van de concept-verordening.

1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd. Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op de concept-verordening (zie kolom "zienswijze") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord"). Vervolgens wordt in de kolom "aanpassing" aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van de verordening en/of de toelichting. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Er is een geanonimiseerd overzicht voor publicatie. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op de concept-verordening die aan de raad worden voorgesteld.

Indieners zienswijzen

Nr.	Naam	Plaats	E-mail
1.			
2.			
3.			
4.			
5			

Zienswijzen op concept-Verordening

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Wijziging tekst verordening of toelichting
1.	<p>a-Middenhuur: De minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar voor middenhuur is verlaagd naar 15 jaar. Dit zou terug moeten naar 25 jaar.</p> <p>b-Sociale koop: Er dient meer concrete aandacht te worden besteed aan het afdwingen van de bouw in de sociale koop sector.</p>	<p>a-Bij de vaststelling van de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/2731616) die ten grondslag ligt aan deze verordening is een amendement aangenomen (19.03 Instrumenten met Mate) waarin de exploitatietermijn voor middeldure huur is aangepast van 25 naar 15 jaar. De gemeenteraad heeft dit besluit genomen op grond van de volgende overwegingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ontwikkelaars geen corporaties zijn en vanuit andere principes werken, - instrumenten om de juiste doelgroep te bereiken effectief kunnen zijn, maar ook een minder zichtbare groep kansen kunnen ontnemen en - instrumenten om de woningen betaalbaar te houden nuttig zijn, maar veel invloed hebben op de businesscase van een ontwikkelaar. <p>Gelet op dit besluit en overwegingen is het voorstel om de verordening op dit punt niet aan te passen.</p> <p>b- De gemeenteraad heeft in de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) opgenomen dat de categorie sociale koop (< € 200.000 pp 2018) een onderdeel kan zijn van het lage middeldure segment. Er is voor gekozen hier vooraf geen percentage voor op te nemen. In anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het percentage sociale huur en middensegment (waaronder eventueel sociale koop)</p>	Geen

		binnen het ontwikkelproject. Wanneer er afspraken zijn gemaakt over realisatie van sociale koop dan kan via deze verordening via het bestemmingsplan publiekrechtelijk worden vastgelegd dat sociale koopwoningen gerealiseerd worden en voor een bepaalde doelgroep in stand worden gehouden. De gemeente benut de mogelijke instrumenten om sociale koop in de bouw af te dwingen. De verordening wordt niet aangepast op basis van deze zienswijze.	
2.	Er is in Schalkwijk al veel sociale woningbouw en er zou voor Schalkwijk een uitzondering gemaakt moeten worden op het voornemen sociale woningbouw te realiseren, totdat het vastgestelde percentage sociale woningbouw is bereikt in heel Haarlem.	De zienswijze heeft betrekking op de programmering van sociale woningbouw over de stad. Dat is een beleidsmatige keuze die niet via deze verordening wordt vastgelegd. De verordening heeft betrekking op het publiekrechtelijk verankeren van de realisatie van sociale huur en middensegment woningen in de nieuwbouw via het bestemmingsplan. De verordening wordt niet aangepast op basis van deze zienswijze.	Geen
3.	Stichting Knarrenhof is op zoek naar een geschikte locatie voor wooneenheden voor senioren. Wellicht zijn er mogelijkheden om een Knarrenhof te realiseren in Haarlem.	Er is contact met de stichting om de mogelijkheden voor een Knarrenhof na te gaan. De verordening wordt niet aangepast op basis van deze zienswijze.	Geen
4.	Hou er rekening mee dat er over tien jaar veel woningen vrij komen. Het is nu erg vol in Haarlem, waardoor het minder leefbaar wordt. Nu niet meer bouwen, maar juist meer groen, rust en ruimte creëren.	Het onderwerp van deze zienswijze heeft betrekking op de ambitie uit de Woonvisie en het coalitieakkoord. Gelet op de prognoses en ambities van andere gemeenten, provincie en Rijk is de verwachting dat de vraag naar woningen de komende jaren in Haarlem en de regio groot zal blijven en dat bijbouwen van woningen van groot belang is. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het onderwerp van de doelgroepenverordening: afspraken over de realisatie van sociale huur en middensegment woningen in de nieuwbouw via het bestemmingsplan verankeren. De verordening wordt niet aangepast op basis van deze zienswijze.	Geen

<p>5.</p>	<p>a-De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient niet onder de liberalisatiegrens te blijven gedurende de instandhoudingstermijn. Doordat op deze manier woningcorporaties en andere verhuurders geen ruimte hebben om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, wordt de sociale doelgroep benadeeld.</p> <p>b-Het hanteren van de grens voor een huishouden met een inkomen tot maximaal de DAEB norm betekent dat verhuurders geen gebruik kunnen maken van de ruimte die de wetgever biedt om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Daarnaast sluit deze grens niet aan op de grens die voor particuliere verhuurders is vastgelegd in de huisvestingsverordening.</p> <p>c-De doelgroep middeldure huurwoningen dient gedefinieerd te worden als huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB -norm.</p>	<p>a-In artikel 2 lid 4 is opgenomen dat de huurprijs van sociale huurwoningen gedurende de instandhoudingstermijn onder de liberalisatiegrens gehouden moeten blijven. Zonder deze voorwaarde zou het huurniveau al snel kunnen stijgen naar een categorie die niet meer passend is bij de doelgroep van sociale huur (de huurverhoging voor woningen in het geliberaliseerde segment is namelijk niet gereguleerd). Om gebruik te kunnen maken van de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging wordt een uitzondering opgenomen.</p> <p>b- Verhuurders kunnen op grond van de verordening wel gebruik maken van de 10% regeling. Dit is immers een wettelijke regeling die blijft gelden en door verhuurders kan worden nageleefd. Deze verordening sluit dit niet uit. De toelichting van de verordening zal hierop worden aangepast in die zin dat in de toelichting expliciet zal worden aangegeven dat de 10% regeling blijft gelden. De huisvestingsverordening wordt gewijzigd zodat de inkomensgroep voor particuliere sociale huurwoningen wordt gewijzigd (er zal een nieuwe woningcategorie worden omschreven: “particuliere verhuur met de bestemming sociale huur.”</p> <p>c- De factor 1,50 x modaal wordt genoemd in de nota Kaders en instrumenten en in het WIMRA 2017 rapport ‘Wonen in Zuid-Kennemerland/IJmond. Vanuit de een afbakening van modaal betekende dit 1,58 x de DAEB-norm, in de nota is echter ook DAEB-inkomen bedoeld. De concept-verordening wordt aangepast op dit punt.</p>	<p>a. Om de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen wordt aan artikel 2 een nieuw lid toegevoegd:</p> <p>5. Het vierde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm</p> <p>b. In de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd:</p> <p>Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.</p> <p>-</p> <p>c. De definitie voor de doelgroep middenhuur zal worden gewijzigd in: huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 x het DAEB-inkomen.</p>
-----------	--	--	---

	d-Op welke manier gaat de gemeente uitvoering geven aan de eis dat 70% van de op te leveren sociale huurwoningen beschikbaar moet zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag en overige kaders sociale huur zoals opgenomen in artikel 2.4 van de nota Kaders en instrumenten?	d-Deze vereiste wordt primair vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het Besluit ruimtelijke ordening heeft sociale huur gedefinieerd. De verordening biedt geen mogelijkheid om deze aan te passen.	d-geen
--	--	---	--------

Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Nr	Wijziging	Toelichting
1.	Artikel 3, lid 2. De omschrijving van de doelgroep voor sociale koopwoningen komt te vervallen.	De aanduiding van doelgroepen voor sociale koopwoningen is in strijd met (de intentie) van de Huisvestingswet. Bij de parlementaire behandeling van de Huisvestingswet is bij de derde nota van wijziging een verbod op gemeentelijke regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels voor koopwoningen in de Huisvestingswet ingevoegd. In de toelichting bij deze nota van wijziging wordt deze wijziging als volgt toegelicht: "Met deze nota van wijziging wordt voorgesteld het niet langer mogelijk te maken dat koopwoningen en bouw kavels onder de woonruimteverdeling gebracht worden. De overwegingen voor deze wijzigingen zijn deels principieel van aard en deels ingegeven door de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt van de laatste jaren." Gelet op deze overwegingen vanuit het parlement wordt aanduiding van de doelgroep in de verordening geschrapt.
2.	Artikel 4, lid 2 van de verordening wordt als volgt geherformuleerd: "sociale koopwoningen blijven gedurende ten minste 1 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.	In de concept-verordening was bepaald: "Sociale koopwoningen blijven gedurende ten minste 5 jaar en ten hoogste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar". In de commissie ontwikkeling van 16 oktober 2019 is vastgesteld dat de gemeente instrumenten inzet om verhuur van nieuwbouw door private partijen te voorkomen door inzet van een verplichting tot zelfbewoning, en speculatie wil voorkomen door toepassing van een terugbetalingsregeling. De opname van de categorie sociale koop in het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van deze categorie woningen. Bij doorverkoop vindt indien mogelijk een koppeling aan zelfbewoningsplicht of terugbetaling plaats. Langdurig behoud van woningen onder het prijsniveau van €200.000,- komt niet overeen met deze inzet.

