

Aan
de gemeenteraad

Datum 7 november 2023
Zaaknummer 2023-0154213
Betreft Vaststellen Doelgroepenverordening woningbouw
Dordrecht

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Susanne Muis
E-mail: sj.muis@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Peter Kramer
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht geamendeerd volgens Amendement A9: "Extra categorie met sociale koopwoningen in het lage segment opnemen in de doelgroepenverordening" vast te stellen.

De voorgestelde Doelgroepenverordening Woningbouw Dordrecht als volgt te wijzingen:

- Artikel 1, lid j komt te luiden:
Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag bepaald in artikel 3, tiende en elfde lid van deze ordening;

- Artikel 2, vierde lid wordt gewijzigd in een nieuw vierde en vijfde lid, luidende:
 1. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.
 2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 2,0x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.

- Artikel 3, tiende en elfde lid wordt gewijzigd in een nieuw tiende, elfde en twaalfde lid, luidende:
 1. De koopprijs van een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt maximaal € 300.000 (Prijspeil, 2023).

2. De koopprijs van een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt maximaal € 355.000 (Prijsspeil, 2023).
 3. De kooprijsgrens zoals bedoeld in het tiende en elfde lid, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie Cao loonontwikkeling, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar plus 1 procentpunt. Bedragen worden vervolgens afgerond op veelvoud van € 5.
- Artikel 5, vijfde lid wordt gewijzigd in een nieuw vijfde en zesde lid, luidende:
 1. Een sociale koopwoning in het lage segment heeft een woonoppervlakte van ten minste 50m² GO.
 2. Een sociale koopwoning in het middensegment heeft een woonoppervlakte van ten minste 70m² GO.

Artikel 5, zesde lid wordt het zevende lid.

Deadline

Om in een bestemmingsplan regels te kunnen opnemen over doelgroepen dient de gemeente te beschikken over een doelgroepenverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen de instrumenten doelgroepenverordening en bestemmingsplan niet meer terug en dient dit in het omgevingsplan te worden geregeld. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras nog dit jaar als ontwerp ter inzage wordt gelegd heeft de raad via het overgangsrecht ook na 1 januari 2024 nog de mogelijkheid om het bestemmingsplan Maasterras vast te stellen. Voor de doelgroepenverordening ontbreekt dergelijk overgangsrecht. Om in het bestemmingsplan regels over doelgroepen op te nemen is het dus noodzakelijk dat er nog dit jaar een doelgroepenverordening wordt vastgesteld.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college mag richting geven aan de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Maasterras op basis van de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spoorzone in 2021. In dit kader wordt op 5 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 voorgelegd aan het college van b&w, zodat het ter inzage gelegd kan worden voor zienswijze. De planning is om voor de zomer van 2024 het bestemmingsplan door de raad vast te laten stellen. Met de doelgroepenverordening kan er gestuurd worden op de verschillende doelgroepen en programmering in het Maasterras. De doelgroepenverordening dient door de raad vastgesteld te zijn om op te kunnen nemen in het bestemmingsplan Maasterras.

Wat is het doel?

Dordrecht staat voor een groeiopgave en heeft als doel een evenwichtige verdeling van woonsegmenten. De gebiedsontwikkeling Maasterras speelt een grote rol in de realisatie van nieuwe woningen. Om te kunnen sturen op de programmering van nieuwbouw en doelgroepen die Dordrecht wil huisvesten in het Maasterras is een doelgroepenverordening gewenst. De doelgroepenverordening geeft een handvat om in een bestemmingsplan te sturen bij de nieuwbouw van sociale huur-, sociale koop- en middeldure huurwoningen.

In de doelgroepenverordening zijn regels opgenomen over o.a. huur- en kooprijsgrenzen, doelgroepen, instandhoudingstermijnen, en oppervlaktes van sociale huur- en koopwoningen. Met een doelgroepenverordening kunnen zo afspraken over de realisatie van nieuwbouw sociale huur-, middeldure huur- en sociale koopwoningen via een bestemmingsplan worden verankerd.

Het bestemmingsplan voor het Maasterras fase I is in voorbereiding. Met het oog op de wens voor een divers woningaanbod in het Maasterras, is een doelgroepenverordening voor de gemeente opgesteld.

Wat zijn per beslipunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

De gebiedsontwikkeling Maasterras speelt een grote rol in de realisatie van nieuwe woningen. Om te kunnen sturen op de programmering van nieuwbouw en doelgroepen die Dordrecht wil huisvesten in het Maasterras is een doelgroepenverordening gewenst.

Voor het Maasterras is de wens om te sturen op een goede mix van het woningaanbod, ook voor die gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Hierdoor is er nu de noodzaak om een doelgroepenverordening vast te stellen voor de hele gemeente. Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen woningen. De doelgroepenverordening geeft de wettelijke vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid ten aanzien van doelgroepen en nieuw te bouwen sociale huur-, sociale koop- en middeldure huurwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen.

De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen.

Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Verder regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning, en sociale koopwoning een bepaalde minimumoppervlakte moet hebben. Deze oppervlaktes zijn in lijn met de oppervlaktes die we vastgesteld hebben voor woningvorming in de "Huisvestingverordening gemeente Dordrecht".

Met bovenstaande opzet van de doelgroepenverordening kan er voor het Maasterras beter gestuurd worden op de gewenste programmering. Er is zo een goede balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit, zonder dat dit ongewenste gevolgen heeft voor bestaande en toekomstige ontwikkelingen in Dordrecht.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Vanwege de voorbereiding van het bestemmingsplan Maasterras fase 1, is het daarom van belang de doelgroepenverordening daarop vooruitlopend vast te stellen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Met de doelgroepenverordening wordt enkel gestuurd op de sociale huur-, middeldure huur- en sociale koopwoning. In een doelgroepenverordening kunnen geen regels worden opgenomen over andere programmering dan eerder genoemde categorieën. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan de raad dat niet meer doen via een doelgroepenverordening. In plaats daarvan moet de raad dan een omgevingsplan vaststellen waarin doelgroepen etc. worden geregeld en de gebieden worden aangewezen waar deze regeling voor gaat gelden. Indien dat aan de orde is worden de onder de Wro vastgestelde bestemmingsplannen met toepassing van de doelgroepenverordening "overgeschreven" en verliezen deze hun werking.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

In het ontwerpbestemmingsplan Maasterras wordt concreet de verdeling van doelgroepen bepaald en wordt een wettelijke inspraakprocedure doorlopen. Een ieder kan hier een zienswijze indienen op de voorgestelde doelgroepenverdeling. Het ligt niet voor de hand naast deze inspraak nog een inspraakprocedure te doorlopen voor de doelgroepenverordening. Artikel 3 van de Participatie- en inspraakverordening bepaalt dat cumulatie van participatie en inspraak in beginsel wordt vermeden.

Hoe wordt dit betaald?

Werkzaamheden in het kader van de planvorming Maasterras worden gefinancierd vanuit het reeds verstrekte voorbereidingsbudget Maasterras (besluitnummer 2021-0126617).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Naar de doelgroepenverordening zal verwezen worden in het bestemmingsplan voor Maasterras fase 1. Bij de uitgave van een omgevingsvergunning zal getoetst worden of wordt voldaan aan o.a. de doelgroepenverordening.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 november 2023 inzake Vaststellen Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht ;

b e s l u i t :

de Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht geamendeerd volgens Amendement A9: "Extra categorie met sociale koopwoningen in het lage segment opnemen in de doelgroepenverordening" vast te stellen.

De voorgestelde Doelgroepenverordening Woningbouw Dordrecht als volgt te wijzingen:

- Artikel 1, lid j komt te luiden:

Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag bepaald in artikel 3, tiende en elfde lid van deze ordening;

- Artikel 2, vierde lid wordt gewijzigd in een nieuw vierde en vijfde lid, luidende:
 1. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.
 2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 2,0x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.
- Artikel 3, tiende en elfde lid wordt gewijzigd in een nieuw tiende, elfde en twaalfde lid, luidende:
 1. De koopprijs van een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt maximaal € 300.000 (Prijspeil, 2023).
 2. De koopprijs van een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt maximaal € 355.000 (Prijspeil, 2023).
 3. De koopprijsgrens zoals bedoeld in het tiende en elfde lid, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie Cao loonontwikkeling, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar plus 1 procentpunt. Bedragen worden vervolgens afgerond op veelvouden van € 5.
- Artikel 5, vijfde lid wordt gewijzigd in een nieuw vijfde en zesde lid, luidende:

1. Een sociale koopwoning in het lage segment heeft een woonoppervlakte van ten minste 50m² GO.
2. Een sociale koopwoning in het middensegment heeft een woonoppervlakte van ten minste 70m² GO.

Artikel 5, zesde lid wordt het zevende lid.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening Dordrecht - DROP.docx