

Welke instrumenten zetten we in

We willen dat:

- er voldoende woningen zijn en worden toegevoegd;
- de juiste woningen worden gebouwd;
- de woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen, en;
- dat de woningen ook op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroepen.

Daarvoor zetten we gericht instrumentarium in. Vooralsnog denken we aan:

- **Doelgroepenverordening:** daarin kunnen we vastleggen welke doelgroepen voor een bepaald woningbouwsegment in aanmerking komen (sociale huur, middenhuur, sociale koop en CPO), welke instandhoudingstermijn we hanteren (maximum prijs) en aan welke doelgroepen woningen moeten worden verhuurd of (door)verkocht. De verordening moet uiteindelijk in een bestemmingsplan (of straks: Omgevingsplan) worden vastgelegd. Instandhoudingstermijnen worden nu privaatrechtelijk geregeld (via Anterieure Overeenkomsten, nu voor 20 jaar). We overwegen onvoering van een Doelgroepenverordening. Dat moet dan wel vóór 1-1-2024 (in verband met invoering Omgevingswet);
- **Wegingsmodel:** in het op te stellen wegingsmodel geven we richting aan woningbouwplannen. Dat kan vanuit wonen als 'wensenlijstje' worden meegenomen in verdere planbeoordeling. We leggen een goede link naar de gebiedsenvelopen, waarin gewenste richtingen op verschillende aspecten van het Programma Wonen worden opgenomen;
- **Grondbeleid:** we voeren al een situationeel grondbeleid. Op meerdere plekken is Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Binnen de gestelde kaders voeren we een in vergelijking met het verleden een actiever grondbeleid. De opgaven uit het Programma Wonen zijn hiervoor leidend;
- **Grondprijsbeleid:** we hanteren al een passend prijsbeleid voor sociale huur, dat zetten we voort;
- **Verevening:** financiële haalbaarheid van woningbouwplannen staat onder druk. Mocht de doelstelling van een % sociale huur of betaalbaar niet gehaald worden, dan kan een financiële bijdrage gevraagd worden om eventueel elders plannen wel mogelijk te maken. De Omgevingswet gaat hiervoor mogelijkheden bieden. We overwegen deze mogelijkheid van verevening via kostenverhaal op te nemen in de nog vast te stellen Nota Kostenverhaal (publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage);
- **Huisvestingsverordening:** we overwegen een Huisvestingsverordening in te stellen. Daarmee kunnen we bijvoorbeeld sociale huur en middenhuur vergunningsplichtig maken (ook voor particuliere verhuurders), opkoopbescherming regelen en de urgenties bij woningtoewijzing regelen. Met de later in te voeren Wet versterking regie Volkshuisvesting wordt het invoeren van een Urgentieverordening waarschijnlijk verplicht;
- **Opkoopbescherming:** hiermee kan opkoop van bestaande schaarse koopwoningen en vervolgens verhuur (buy-to-let) voorkomen worden door invoering vergunningsplicht. Vooralsnog zijn er geen indicaties dat dit veel voorkomt. Opkoopbescherming wordt dan ook niet ingevoerd;
- **Splitsingsbeleid/verkamering/onttrekking:** in het huidige Paraplu bestemmingsplan zijn we terughoudend ten aanzien van splitsing en verkamering vanuit het oogpunt van overlast. we overwegen om in het Paraplubestemmingsplan regels te verruimen in die gebieden waar het wel mogelijk/wenselijk is (zie de gebiedsenvelopen);
- **Erfpachtconstructies:** we overwegen het ruimer inzetten van verschillende vormen van erfpacht, met het oog op het mogelijk maken van betaalbare woonconcepten;
- **Zelfbewoningsplicht:** we hanteren al een zelfbewoningsplicht voor goedkope en middeldure koopwoningen (via Anterieure Overeenkomsten), in combinatie met een anti-speculatiebeding. Dat zetten we voort;
- **Toepassen vuistregels veilig ontwerp en beheer:** we overwegen de toepassing van vuistregels van CPTED om een sociaal veilig ontwerp en beheer van wijken en buurten te borgen. Zo kunnen we in vroeg stadium (bij ontwerpen, plannen en toekomstig beheer en gebruik) sociale veiligheid meewegen.
- **Strategisch vastgoedbeleid:** we verkennen op welke manier eventuele aankoop c.q. inzet van bestaand gemeentelijk vastgoed strategisch ingezet kan worden voor de doelen uit het Programma Wonen;
- **Bestaande beleidsregels:** we hebben een overzicht van bestaande beleidsregels zoals voor pauzewoningen, meerdere huishoudens in één woning, pre-mantelzorg. We houden deze tegen het licht van de doelen van het Programma Wonen en passen ze aan indien gewenst;

- **PM**