

## Raadsvoorstel

### Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening)

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
|                                    |                                  |
| Zaaknummer                         | 518733 en 521736                 |
| Portefeuillehouder                 | Jan Pieter van der Schans        |
| Datum oordeelsvormende vergadering | <i>in te vullen door griffie</i> |
| Datum besluitvormende vergadering  | <i>in te vullen door griffie</i> |

#### BESLISPUNTEN

- 1) In te stemmen met de Nota van wijzigingen inzake het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening);
- 2) Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening) met bijbehorende motivering vast te stellen, zoals in digitale vorm beschikbaar is gesteld in dit voorstel;
- 3) De 'verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023' in te trekken met ingang van het moment dat het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening) onherroepelijk is geworden.

#### WAAROM NAAR DE RAAD?

In dit voorstel wordt u geadviseerd om de 'verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023' (hierna te noemen: doelgroepenverordening) om te zetten naar het Omgevingsplan gemeente Ede. Op basis van artikel 2.4 Omgevingswet is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het voorliggende wijzigingsbesluit vast te stellen.

#### SAMENVATTING

De woningmarkt in Nederland staat onder druk en er is een grote vraag naar betaalbare woningen. Dat vraagt van de gemeente extra sturing op de realisatie en instandhouding van deze betaalbare woningen.

De juridische sturing van betaalbare woningen in ruimtelijke projecten gebeurt op dit moment op verschillende manieren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van privaatrechtelijke afspraken in overeenkomsten en zijn er ontwikkelingen waarbij dit is vastgelegd in het 'bestemmingsplan' op basis van de inmiddels vervallen Wet ruimtelijke ordening. De uitwerking in een 'bestemmingsplan' vereiste een juridisch koppeling met de doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening werden de verschillende doelgroepen, instandhoudingstermijnen en prijsgrenzen vastgelegd. Op dit moment is sprake van een complexe overgangsrechtelijke situatie, omdat de doelgroepenverordening alleen nog van toepassing is op de woningbouwplannen die voor 1 januari 2024 in procedure zijn gebracht. Voor nieuwe plannen moet een regeling worden opgenomen in het op te stellen omgevingsplan.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de juridische sturing eenvoudiger geworden, omdat het geheel nu verwerkt moet worden in het omgevingsplan. Daarmee is er geen afzonderlijke doelgroepenverordening meer nodig. Privaatrechtelijke afspraken in een overeenkomst blijven mogelijk, maar voor de juridische houdbaarheid van die afspraken moet een koppeling worden gemaakt met het publiekrechtelijke instrumentarium, in casu het omgevingsplan. Dat vergroot namelijk de inzichtelijkheid van het omgevingsrecht. In het voorliggende wijzigingsbesluit stellen wij voor om de doelgroepenverordening om te zetten naar het Omgevingsplan gemeente Ede.

#### WAT GING HIERAAN VOORAF?

Afgelopen jaren is de gemeenteraad vaker geïnformeerd over het transitieproces om voor Ede het complete omgevingsplan uit te werken. Dat is een omvangrijk en complex project dat meerdere jaren duurt. Om op een efficiënte wijze te sturen op betaalbare woningen in ruimtelijke projecten, is het gewenst om vooruitlopend op het gehele transitieproces de omzetting van de doelgroepenverordening te verwerken in een tijdelijk hoofdstuk van het Omgevingsplan gemeente Ede. Daarmee wordt het mogelijk om bij nieuwe woningbouwprojecten de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen juridisch te borgen met deze juridische regels. Zodra het complete transitieproces van het omgevingsplan is afgerond, dan 'verhuizen' we

deze regels op termijn naar een andere plek in de nieuwe definitieve juridische structuur van het omgevingsplan.

Met betrekking tot de omzetting van de doelgroepenverordening hebben wij de gemeenteraad in het kader van de 'wensen en bedenkingenprocedure' al eerder de conceptregels voor het nieuwe Omgevingsplan gemeente Ede ter beoordeling voorgelegd op 16 januari 2025. Daarbij verwijzen wij naar het raadsvoorstel 'Omgevingsplan Ede (deel 2: uitwerking per thema)' met zaaknummer 463887.

## **ARGUMENTEN**

Het voorliggende voorstel maakt een einde aan een verbrokkeld juridisch systeem. Dat vergroot de inzichtelijkheid van het omgevingsrecht. De juridische regels zijn gericht op het publiekrechtelijk sturen op de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen. Daarmee sturen we op de ambities uit de Omgevingsvisie Ede 2040, waarin onder andere wordt ingezet op het opbouwen van een woningvoorraad met passende woning - qua vorm en prijs - voor alle doelgroepen. Korte termijn wordt daarbij verwezen naar paragraaf 3.2. van de Omgevingsvisie Ede 2040 (Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen).

### Robuuste sturing via het publiekrecht

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kan op basis van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden gestuurd op woningbouwcategorieën via het omgevingsplan. Vóór de inwerkingtreding van deze wet werd met name via een overeenkomst en het bestemmingsplan de verdeling van de woningbouwcategorieën bepaald. De instandhouding van deze woningbouwcategorieën werd juridisch geborgd via de 'doelgroepenverordening'.

Met de uitwerking van de juridische regels in een tijdelijk hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Ede wordt op een overzichtelijke wijze sturing gegeven aan het realiseren en behoud van betaalbare woningen. Deze regels zijn via het nieuwe Omgevingsloket (DSO) goed te raadplegen en daarmee voor iedereen kenbaar. De privaatrechtelijke overeenkomst zal daarbij worden ingezet om voorafgaand aan een planologische procedure voor het betreffende woningbouwproject vast te leggen op welke wijze de verschillende woonsegmenten worden vastgelegd in het omgevingsplan.

### Digitalisering

Het voorliggende wijzigingsbesluit is in digitale vorm te raadplegen via de volgende link:

<https://rx-base.nl/viewer/7f1c7422-c9d8-403e-90dc-3f0aa74d325a/main>

Vanwege de verdergaande digitalisering van omgevingsdocumenten onder de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om in een raadsvoorstel te volstaan met het toevoegen van pdf-bestanden waarin de juridische regels met bijbehorende kaarten (en werkingsgebieden) zijn uitgewerkt. Vanwege de interactieve kaart met de juridische regels stelt u het authentieke digitale omgevingsdocument vast dat beschikbaar is met bovenstaande link.

Voor een eerste compacte beeld van het wijzigingsbesluit hebben wij aanvullend nog wel pdf-bestanden opgenomen van de regels in bijlage A. Met betrekking tot de regels ziet u daarop in groene kleur alle toevoegingen en in rood de verwijderde teksten.

In bijlage B is de motivering van het voorliggende wijzigingsbesluit opgenomen. Daarbij hebben wij de conceptteksten die wij eerder aan de gemeenteraad hebben voorgelegd uit het 'logboek omgevingsplan Ede' gebruikt. In de motivering is een algemene beschrijving opgenomen en een gedetailleerd 'was-wordt' overzicht in relatie tot de doelgroepenverordening.

### Concrete aanwijzing op kavelniveau volgt later

De aanwijzing van de concrete woningbouwcategorieën kan in het omgevingsplan op twee manieren worden verwerkt. Voor zover de concrete kavels bekend zijn, dan worden deze op kavelniveau aangewezen in artikel 21.2 met een bijbehorend werkingsgebied. Voor grotere projecten of gebiedsontwikkelingen die meerdere jaren duren, zal dat niet altijd mogelijk zijn. In die situaties kunnen in artikel 21.3 op gebiedsniveau afspraken worden vastgelegd. Daarbij kunnen verschillende percentages per gebied worden vastgelegd.

Voor nieuwe woningbouwprojecten zullen we op basis van deze systematiek de verschillende woningbouwcategorieën aanwijzen en op de kaart vermelden. Voor de reeds gerealiseerde woningen waarvoor instandhoudingsverplichtingen gelden willen we in 2026 eerst een goede inventarisatie opstellen om een actueel beeld te krijgen voor welke woningen de instandhoudingsverplichtingen nog gelden. Zodra dit is afgerond, dan worden deze in een opvolgende procedure verwerkt op het kaartbeeld. Het bepaalde in artikel 21.2 heeft daarmee bij de vaststelling van het voorliggende wijzigingsbesluit nog geen concrete

locaties op de kaart. Om de 'basisregeling' wel al zichtbaar te maken in het Omgevingsloket (DSO) nemen we daarvoor een klein werkingsgebied op ter plaatse van de vijver naast het gemeentekantoor. Deze systematiek is eerder toegepast door de gemeente Amsterdam en inmiddels akkoord bevonden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoewel locaties nog niet concreet op de kaart vermeld staan is het voorliggende wijzigingsbesluit wel gericht op de bestaande woningbouwprojecten met instandhoudingstermijnen. Daarvoor is in artikel 21.3, eerste lid een regeling opgenomen. Daarmee is in feite op een vergelijkbare wijze als in de doelgroepenverordening voorzien in een publiekrechtelijke regeling zonder dat concrete locaties op kaart zijn vermeld. Zodra de inventarisatie is afgrond is het uiteindelijk de bedoeling dat alles op de kaart van het omgevingsplan staat vermeld.

#### Intrekken doelgroepenverordening

Nadat het wijzigingsbesluit onherroepelijk is geworden, kan de doelgroepenverordening worden ingetrokken. Vanwege het feit dat tegen een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan beroep kan worden ingesteld, wordt de formele intrekking afhankelijk gesteld van de onherroepelijkheid van het wijzigingsbesluit.

#### Indexering prijsgrenzen via Delegatiebesluit Omgevingswet

Op basis van de doelgroepenverordening kon het college van burgemeester en wethouders jaarlijks de prijsgrenzen indexeren. Binnen het stelsel van de Omgevingswet moet deze bevoegdheid worden opgenomen in het Delegatiebesluit Omgevingswet. Anders moet elke indexering door de gemeenteraad worden vastgesteld. In 2026 wordt er een afzonderlijk voorstel aangeboden waarin de gemeenteraad wordt gevraagd om de bevoegdheid tot indexering voor de prijsgrenzen te delegeren aan het college. Voor de uitwerking van dit voorstel is iets meer tijd nodig, omdat daarin ook nog andere onderwerpen worden betrokken.

### **KANTTEKENINGEN EN RISICO'S**

Niet van toepassing.

### **ALTERNATIEVEN**

Er kan gekozen worden om de omzetting van de doelgroepenverordening nu niet op te pakken en te wachten op het 'transitieproces' van het Omgevingsplan gemeente Ede. Dat heeft tot gevolg dat voor alle nieuwe woningbouwprojecten een 'eigen regeling' opgenomen moet worden in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dat werkt minder overzichtelijk en jaarlijkse actualisaties van inkomens- en prijsgrenzen is bewerkelijk, omdat aanpassingen per postzegelplan nodig zijn.

### **FINANCIËN**

De ambtelijke uren van dit voorstel worden gedekt vanuit het budget ten behoeve van het project Omgevingsplan Ede. Naar verwachting is een budget nodig van circa € 2.500,-.

### **RELATIE MET DE OMBUIGINGEN**

Dit voorstel heeft geen effect op de ombuigingen.

### **VERVOLG**

Als u akkoord gaat met dit voorstel dan wordt het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening) bekendgemaakt in het digitale Gemeenteblad en worden de bijbehorende stukken digitaal ter inzage gelegd. Vanaf dat moment kan tegen het vastgestelde wijzigingsbesluit gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over de bekendmaking van het wijzigingsbesluit, de terinzagelegging van bijbehorende stukken en mogelijkheid van beroep wordt ook een bericht geplaatst in het digitale Gemeenteblad, het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website.

### **PARTICIPATIE**

Het voorstel is hoofdzakelijk gericht op een 'technische' omzetting van bestaande rechten en plichten uit onderliggende overeenkomsten, bestemmingsplannen en de doelgroepenverordening. Daarmee zal inwonersparticipatie geen toegevoegde waarde hebben. Op basis van de wettelijke procedurebepalingen heeft het ontwerp wijzigingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. Daarop zijn geen reacties ontvangen.

### **WAT BETEKENT DIT BESLUIT VOOR INWONERS**

Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft alleen betrekking op locaties waarover voorafgaand aan de bouw van woningen specifieke afspraken zijn gemaakt over de bouw en instandhouding van verschillende

woningbouwcategorieën. Met het voorliggende wijzigingsbesluit worden deze verplichtingen beter vindbaar op het Omgevingsloket en dat draagt bij aan de naleving van deze regels.

#### **COMMUNICATIE OVER DIT BESLUIT**

De vaststelling van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening) wordt gepubliceerd in het gemeenteblad via 'officiële bekendmakingen' en in het huis-aan-huisblad.

#### **BESLISTERMIJN**

Het voorliggende wijzigingsbesluit gaat over een ambtshalve wijziging en daarmee is er geen sprake van een vaste beslistermijn. Het is wel gewenst om op korte termijn het wijzigingsbesluit vast te stellen, zodat deze regels in afzonderlijke projecten gebruikt kunnen worden.

#### **BIJLAGEN**

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| Bijlage A | : Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Ede in pdf-document |
| Bijlage B | : Motivering wijzigingsbesluit                                 |
| Bijlage C | : Nota van wijzigingen                                         |