

## Doelgroepenverordening Hilversum

De raad van de gemeente Hilversum,

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de Doelgroepenverordening Hilversum.

### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. Het college: het college van burgemeester en wethouders van Hilversum;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor beoogd gebruik;
- f. Huishouden: een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- g. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- h. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- i. Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. Middelduur: zowel middeldure koopwoningen als middeldure huurwoningen.
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. Woning: zelfstandige woonruimte.

### Artikel 2. Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn:
  - a. de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - b. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €1042,00;
  - c. In aanvulling op art. 2. Lid 1.b kan het college op locatieniveau een segment middeldure huurwoning plus aanwijzen, waarvan de aanvangshuurprijs vanaf €1041,00 en tot ten hoogste €1.100,00 bedraagt.
2. De in lid 1, sub b en c bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

3. De in lid 1, b en c bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, met een opslag van ten hoogste 1%.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in lid 1 sub b en c.

### Artikel 3. Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een maximaal inkomen tot de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm).
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tussen de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm) tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen plus worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.
4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs).

### Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 sub a, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals 3 bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven, wanneer het gemeentelijke gronduitgifte betreft.
2. Middeldure huurwoningen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 sub b en c, dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.

### Artikel 5. Meldingsplicht

De verhuur van woningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b en c, van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

#### Artikel 6. Prijs- /Kwaliteitsverhouding

1. Een middeldure huurwoning, dient een oppervlakte van ten minste 50 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
2. Een middeldure huurwoning plus, dient een oppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben.

#### Artikel 7. Differentiatie woningbouw

1. Deze verordening heeft op heeft betrekking op de gemeente Hilversum. Bij projecten geldt als differentienorm 33% sociale huur, 40% middenhuur en 27% dure koop/huur.
2. Van het bepaalde in lid 1 kan gd 1 kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders, na consultatie van de raad.

#### Artikel 8. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

#### Artikel 9. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening Hilversum.

#### Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 december 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 oktober 2020.

de griffier,

P.M.H. van Ruitenbeek

de burgemeester,

P.I. Broertjes

## Nota van toelichting

### Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid en de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Hilversum vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen voor sociale huur zijn wettelijk vastgelegd, voor zowel inkomen als huishoudensamenstelling. Deze verordening kan daar niet vanaf wijken en sluit dus aan bij de wettelijke normen. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn. De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Voor de middeldure huurwoningen geldt geen vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld.

### Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsomschrijving gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking bij c. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Bij f. merken wij op dat, eveneens in lijn met de Huisvestingsverordening, het wonen van twee volwassenen in één woning in de regel dient te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woning de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen tenzij dit uitdrukkelijk door burgemeester en wethouders voor een specifieke situatie anders wordt bepaald. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder i. het begrip 'middeldure huurwoning'

gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening. Als zelfstandige woning wordt bedoeld, een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

## Artikel 2. Huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.100,-- (prijspeil 2020). Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 737,14 (prijspeil 2020). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het tweede en derde lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

## Artikel 3. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt € 39.055 (prijspeil 2020).
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag €58.582,50. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen plus ligt op maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag €78.110. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

#### Artikel 4. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen sluit aan bij de Nota Grondprijzen en is 25 jaar bij uitgifte van gemeentegrond. Als hier niet aan voldaan wordt, volgt een nabetaling aan de gemeente. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktwaarde van de grond en de oorspronkelijk aan de gemeente betaalde grondprijs. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op twintig jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen nadat de raad over een dergelijk besluit is geconsulteerd.

#### Artikel 5. Meldingsplicht

Ter voorkoming van onnodige administratieve lasten wordt in deze verordening een meldingsplicht bij nieuwe verhuur van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze Doelgroepenverordening inzichtelijk worden gemaakt. Het formulier is bedoeld om inzicht te krijgen en houden op wat er gebeurt met de woningen.

#### Artikel 6. Prijs-/Kwaliteitsverhouding

Spreekt voor zich

#### Artikel 7. Differentiatie Woningbouw

Met lid 1 wordt aangegeven dat er in de regel gedifferentieerd gebouwd moet worden. Lid 2 gaat over de mogelijkheid van het college om gemotiveerd afwijken van lid 1. Gemotiveerd wil zeggen, moeilijk te realiseren projecten in verband met economische omstandigheden, locatie specifieke uitwerking die onevenredig veel kosten met zich meebrengen (stapelning van ambities, vervuiling, enz.) De raad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast.

#### Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

#### Artikel 9. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.