

Toelichting op de Doelgroepenverordening Maashorst

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. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. De Doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Maashorst, zoals ook vastgelegd in de (beleidsprogramma Wonen en zorg) vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling “bestemmingsplan” staat, dat gelezen te worden als “Omgevingsplan”.

De doelgroepenverordening wordt vastgesteld onder huidig recht, dat kan niet anders. Als de verordening voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft deze van kracht nadat de Omgevingswet in werking treedt (artikel 8.2.15a Invoeringsbesluit Omgevingswet). Vanaf dat moment kan de doelgroepenverordening als zodanig niet meer worden gewijzigd. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het überhaupt niet meer mogelijk een doelgroepenverordening vast te stellen, de betreffende regels zullen dan moeten worden opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning opgenomen. De categorie sociale koopwoning is onderverdeeld in betaalbaar en middelduur. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt in deze verordening vastgelegd evenals de maximale verkoopprijzen van sociale koopwoningen. De verordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn per categorie minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De huurprijs betreft het ‘enkele gebruik van een woonruimte’, het gaat dus om de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

Middeldure huurwoning: omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip ‘middeldure huurwoning’ gehanteerd voor het begrip ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’, zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurprijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen en de koopprijsgrenzen van sociale koopwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en 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. Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. De huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

De maximale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor zelfstandige woningen met maximaal 186 punten op basis van het woningwaarderingstelsel. Deze huurprijsgrens wordt elk jaar bij ministeriele regeling geïndexeerd.

De huurverhogingen voor middeldure huurwoningen 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.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de minimale instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuur weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

De bovengrens voor een betaalbare sociale koopwoning is gelijk aan de maximale koopprijs (of koop-/aanneemsom inclusief verbeterkosten/meerwerk) zoals opgenomen in de Verordening Starterslening. Dit heeft tot gevolg dat de verkoopprijs van een sociale koopwoning tijdens de instandhoudingstermijn niet hoger mag zijn dan de vastgestelde bovengrens. Er is een plafond voor de te vragen koopprijs in de instandhoudingstermijn.

De bovengrens voor een sociale middeldure koopwoning is gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens, conform het Rijksprogramma Woningbouw € 355.000,00 peil 2023 (in 2024 wordt dit €390.000,00). Dit heeft tot gevolg dat de verkoopprijs van een sociale middeldure koopwoning tijdens de instandhoudingstermijn niet hoger mag zijn dan de betaalbaarheidsgrens. Er is een plafond voor de te vragen koopprijs in de instandhoudingstermijn.

Het college kan echter nadere regels stellen, bijvoorbeeld als het gaat om de indexering van de genoemde prijsgrenzen. Uitgangspunt daarbij is dat het college daarbij zoveel mogelijk aansluit bij de wijze van indexering en/of de gewijzigde prijsgrenzen zoals die op rijks- en/of regionaalniveau worden gehanteerd.

In bepaalde gevallen kan het college op verzoek van een initiatiefnemer besluiten om bij een (of meer) sociale middeldure koopwoning(en) de prijsgrens te verhogen tot maximaal de kostengrens voor nieuwbouwwoningen zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Het college maakt enkel van deze bevoegdheid gebruik als de initiatiefnemer – naar het oordeel van het college - genoegzaam schriftelijk heeft aangetoond (door het overleggen van een op realistische uitgangspunten gebaseerd totaaloverzicht van de kosten en opbrengsten van het bouwplan of project) dat het betreffende bouwplan of project niet haalbaar is als de prijsgrens van sociale middeldure



koopwoningen niet wordt verhoogd. Indien het naar het oordeel van het college nodig is om de aangeleverde onderbouwing te laten toetsen door een onafhankelijke gespecialiseerde (bouwkosten) deskundige, zijn de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 3 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties (toegelaten instellingen) een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm. Toewijzing vindt plaats in lijn met de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. Door de DAEB-norm toe te passen wordt de wettelijke lijn gevolgd en wordt de prijsgrens automatisch ieder jaar aangepast.

Tot de doelgroep voor betaalbare sociale koopwoningen behoren huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-Norm. Maashorst kiest er voor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,5 om te verwijzen naar een wettelijke norm.

Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen van twee keer de DAEB-Norm. Maashorst kiest er voor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met twee om te verwijzen naar een wettelijke norm.

Ontwikkeling van de woningcategorie sociale middeldure koopwoning blijkt in de praktijk onder minder grote (haalbaarheid)druk te staan, dan de categorie betaalbare sociale koop. Daardoor kan deze nieuwbouwcategorie als 'minder schaars' gekenmerkt worden. Vanuit het oogpunt op recht van vrije huisvesting, waarbij men bijvoorbeeld ook met een hoger inkomen de mogelijkheid moet behouden om voor 'lagere' woonlasten te kunnen kiezen, is voor de categorie sociale middeldure koop geen nadere doelgroep bepaald.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. Op basis van beschikbare prognoses uit woonbehoefte-onderzoeken én in lijn met de regionale Woondeal is de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname omdat we verwachten dat de behoefte aan middeldure huurwoningen wél zal afnemen op de middellange termijn.

De maximale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is bepaald op 10 jaar na de eerste ingebruikname omdat naar verwachting de beschikbaarheid van deze woningcategorie ook in de komende 10 jaar nog onder druk staat.

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. De verkoopprijzen van de sociale koopwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrenzen die zijn vastgelegd in artikel 2, lid 3 onder a en b van deze verordening.

Indien de sociale of middeldure huurwoningen binnen de termijn van 25 dan wel 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie of niet aan de juiste doelgroep wordt toegewezen, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een huurwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan het college handhavend optreden. Indien de sociale koopwoningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie of niet aan de juiste doelgroep worden verkocht, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een sociale koopwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner voor een té hoge prijs gedurende die instandhoudingsperiode, kan het college handhavend optreden.

In het derde lid staat bepaald dat de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen niet geldt voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving. Bovendien maken we prestatieafspraken met de corporaties waarin onder ander wordt bepaald welke huurwoningen eventueel voor verkoop in aanmerking kunnen komen.

Artikel 5 Meldingsverplichting

Om te bewaken dat verhuurders en verkopers zich houden aan de doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan) verankerde verdeling naar sociale- en middeldure huurwoningen en sociale betaalbare en sociale middeldure koopwoningen en de bijbehorende huurprijzen en verkoopprijzen dienen de verhuurders jaarlijks aan het college te rapporteren en de verkopers bij verkoop. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels op. Deze betreffen in ieder geval de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente kan rapporteren en welke gegevens een rapportage minimaal moet bevatten.

In het vierde lid is bepaald dat toegelaten instellingen niet jaarlijks aan het college hoeven te rapporteren. Toegelaten instellingen zijn al gebonden aan landelijke regelgeving omtrent het verantwoorden van hun bezit.

In geval van het overtreden van bepaling uit deze verordening, waaronder deze meldingsverplichting, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden. Dit wordt per individueel geval apart beoordeelt.

Artikel 6 Meldpunt

Om gericht toe te zien en te handhaven wordt een meldpunt ingericht bij de afdeling wonen, waar overtredingen of fraudemeldingen terecht komen die via de website van de gemeente ingediend



kunnen worden. Dit kan leiden tot een toestroom aan waarnemingen en op termijn aan mogelijke meldingen van overtredingen. Om deze meldingen goed te kanaliseren wordt een centraal meldpunt ingericht. Dat kan bijdragen in de kwaliteit van dienstverlening en aan monitoring van de verordening.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere/onevenredige hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat het college kan afwijken ten gunste van de aanvrager indien de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder, verkoper, huurder of koper waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.