Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023

De raad van de gemeente Houten, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juli 2023,

Besluit, vast te stellen:

de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023

Artikel 1 Definities

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst
b. Betaalbare koopwoning: een volledig geoutilleerde woning inclusief grond waarvan de koopprijs maximaal € 355.000 bedraagt, met dien verstande dat op het moment dat vanuit de rijksoverheid definiëring en indexering voor de betaalbare koop wordt doorgevoerd, deze maatregel in deze verordening wordt toegepast op de genoemde bedragen en deze met ingang van de inwerkingtredingsdatum van die indexering dienovereenkomstig worden bijgesteld.
c. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.): Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed en toekomstige bewoners zijn zelf (risicodragend) opdrachtgever alsook initiatieven die voldoen aan de definitie van volgend uit artikel 18a van de Woningwet.
d. College: het college van burgemeester en wethouders van Houten
e. CPI: consumentenprijsindex
f. Huurprijsgrens: zie liberalisatiegrens
g. Ingebruikname: de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen
h. Liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, volgens artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
i. Middenhuurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening: een vrije sectorhuurwoning boven de liberalisatiegrens tot € 1.000, met dien verstande dat deze bovengrens tot een maximum van € 1.200 jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de CPI en deze index met ingang van de inwerkingtredingsdatum daarvan op het genoemde bedrag wordt toegepast.
j. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet en in eigendom van een Toegelaten Instelling (huurprijsgrens wordt periodiek aangepast door de rijksoverheid).

Artikel 2 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven. De verkoopprijs is gedurende deze instandhoudingstermijn gelijk aan de oorspronkeljke aankoopprijs inclusief de jaarlijkse indexatie, te beginnen vanaf 1 januari 2025, met de Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.
4. De verplichting blijft ook in stand voor eventuele rechtsopvolgers van het eigendom van de betreffende woningen. Dit wordt door de eerste eigenaar mede geregeld door de verplichting om bij het Kadaster (o.g.v. artikel 3:17 lid 1 onder a BW) in te laten schrijven dat de woning louter verhuurd of verkocht mag worden volgens de voorwaarden uit deze verordening.

Artikel 3 Differentiatie woningbouw

1. Bij ontwikkelingen van projecten met 20 of meer woningen bestaat minimaal 66% uit sociale huur en/of middenhuur en/of betaalbare koop.

2. Van de totale ontwikkeling tot 2040 in de gemeente Houten bestaat minimaal 30% uit sociale huur.
3. CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn tot 50 woningen vrijgesteld van de differentiatie-eisen uit dit artikel.

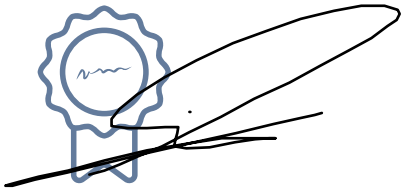
Artikel 4 Meldingsverplichting
1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 en 3 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overgelegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 5 Hardheidsclausule
Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van bijzondere aard leidt.

Artikel 6 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikel 7 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop gemeente Houten 2023”

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26/28 september 2023,

de griffier,	de voorzitter,
	
C.M.S. Visser	G.P. Isabella

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 14 december 2021 de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In de Woonvisie is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen om te voldoen aan de geconstateerde woningbehoefte. In de Woonvisie is tevens een uitvoeringsprogramma opgenomen. Een van de acties uit het uitvoeringsprogramma is het invoeren van de doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat ambitie 1" de juiste woningen" ook voor de (middel)lange termijn de juiste blijven. De doelgroepenverordening is de wettelijke basis om het doorvoeren van het gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen. Dit wijzigt bij de invoering van de Omgevingswet. In bestemmingsplannen worden dan percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën opgenomen. Het gaat om de volgende vier woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor de middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. In de Woonvisie is particulier opdrachtgeverschap niet opgenomen om uit te werken in de doelgroepenverordening.

Na vaststelling van de Woonvisie heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de Nationale Bouw– en Woonagenda met daaraan gerelateerd diverse programma's gepubliceerd. De definitie van het betaalbare segment hierin is sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tezamen.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Definities
Dit artikel spreekt bijna voor zich. Bij lid b wordt onder volledig geoutilleerde woning verstaan een woning met bruikbare keuken, badkamer en toilet.
Er komen wijzigingen in de terminologie en definities van sociale en middenhuur zoals hieronder in de tabel wordt weergegeven op basis van de Wet betaalbare huur, waarvan de consultatie eind maart 2023 is afgelopen.

Term	Definitie
	Nu
Gereguleerd segment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met liberalisatiegrens
Vrij segment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens
Liberalisatiegrens	808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijspeil januari 2023)
	Wordt
Laagsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens
Middensegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens
Gereguleerd segment	Het laagsegment en het middensegment samen
Hoogsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens
Maximale lagehuurgrens	808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijspeil januari 2023)
Maximale middenhuurgrens	1021,02 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (prijspeil januari 2023).

Artikel 2 Instandhoudingstermijn
De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden minimale en maximale aantallen jaren aangegeven, te weten:
1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar;
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar.

De gemeente heeft beleidsvrijheid om zelf instandhoudingstermijnen, passend binnen het Bro, vast te stellen. Gezien de (over)verhitte woningmarkt in de gemeente Houten stelt de gemeenteraad de volgende instandhoudingstermijnen vast.
1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname;
2. Betaalbare koop; instandhoudingstermijn is 10 jaar na eerste ingebruikname;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname.

Als woningen binnen de instandhoudingstermijn van 10, 15 of 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente treedt in die gevallen handhavend op door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 3 Differentiatie woningbouw
Op lokaal, regionaal/provinciaal en landelijk niveau ligt de nadruk op het realiseren van betaalbare woningen. De doelgroepenverordening helpt om dat te realiseren. Deze doelgroepenverordening wordt toegepast op alle nieuwbouwprojecten vanaf twintig woningen, tenzij er dringende redenen zijn om dat niet te doen. Dit moet de ontwikkelende partij aantonen. Woningbouwcorporaties kunnen niet gedwongen worden om sociale huurwoningen af te nemen. Het is niet gebruikelijk om bij kleine projecten de doelgroepenverordening toe te passen. Vergaande differentiatie is vaak lastig te realiseren en maakt de businesscase lastiger.

Artikel 5 Hardheidsclausule
Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing in een bijzonder geval naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van overwegende aard leidt. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk nadelig gevolg zou leiden voor betreffende verhuurder of verkoper waarop de verordening van toepassing is.
Het gaat slechts om uitzonderlijke gevallen. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het kan gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder of verkoper, is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 6 Inwerkingtreding
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Citeertitel
Dit artikel spreekt voor zich.