

Zaaknummer:	Z/23/078563/360645
Datum collegebesluit:	dinsdag 22 augustus 2023
Datum commissievergadering:	donderdag 7 september 2023
Datum raadsvergadering:	donderdag 28 augustus 2023
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3 Wonen en Bouwen
<i>Kernboodschap:</i>	De raad wordt gevraagd om de 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' vast te stellen. Hiermee wordt de verordening in lijn gebracht met de laatste actualisatie van (regionaal) beleid.
<i>Bijlagen:</i>	Bijlage 1. Was – word lijst Eerste Wijzigingsbesluit Doelgroepenverordening Voorschoten 2020; Bijlage 2. Raadsvoorstel - en besluit Doelgroepenverordening Voorschoten 2020; Bijlage 3. Concept 'Eerste wijzigingsbesluit Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'; Bijlage 4 Was – word lijst Eerste Wijzigingsbesluit Beleidsregel Woningbouw Voorschoten; Bijlage 5 Beleidsregel Woningbouw Voorschoten.
<i>Beslispunten:</i>	De 'Eerste wijziging Doelgroepenverordening

Voorschoten 2020' vast te stellen.

Relatie met:

Niet van toepassing

Inleiding en samenvatting

Met de komst van de Nationale Woon - en Bouwagenda en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland wordt er meer gereguleerd op de woningmarkt. Vanuit het Rijk worden overheden verplicht meer regie (terug) te pakken op de woningmarkt. De woningmarkt dient tenminste voor 65% betaalbaar te zijn, wat uiteenvalt in sociale huurwoningen, middenhuur woningen tot €1.123,13¹, - en goedkope – en betaalbare koopwoningen van €255.000,- tot maximaal €355.000,²,-.

Eind juni 2023 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2023 vastgesteld. Deze agenda ziet toe op samenwerkingsafspraken tussen de 13 gemeenten binnen Holland Rijnland op het gebied van wonen. Een van de afspraken is dat de doelgroepenverordening in lijn wordt gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Hiermee worden betaalbare woningen langer in het segment behouden voor de passende doelgroep. De bepalingen vanuit de doelgroepenverordening zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, welke met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen onder het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op uw verzoek is ter informatie het concept van de eerste wijziging de beleidsregel woningbouw toegevoegd. Uw raad heeft tijdens de raadsvergadering van 9 maart jl. het college verzocht de beleidsregel te bespreken tijdens de behandeling van de doelgroepenverordening. Het is echter de bevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders om de eerste wijziging van 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' vast te stellen.

Beoogd effect

Ervoor zorgen dat betaalbare woningen langer in het segment behouden kunnen blijven voor de doelgroep.

Argumenten

1.1. We geven uitvoering aan de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

De doelgroepenverordening wordt in lijn gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Met deze

¹ Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingssysteem, prijspeil juli 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

² De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan.

aanpassingen kunnen goedkope – en betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen langer in het segment beschikbaar blijven voor de passende doelgroep.

1.2. De gemeente Voorschoten is aangemeld onder de Crisis – en Herstelwet.

Vooruitlopend op de Omgevingswet resp. Besluit kwaliteit leefomgeving heeft de gemeente Voorschoten met succes een verzoek ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om zich aan te melden voor het experiment sociale koop onder artikel 7AD 'Besluit Uitvoering Crisis – en Herstelwet'. Met dit experiment wordt de sociale koopgrens verruimd tot aan de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) – grens. Dit legitimeert de categorieën goedkope – en betaalbare koop, alsmede de prijsklassen die hierop van toepassing zijn. Waarbij aangegeven moet worden dat het Rijk betaalbaarheid losgekoppeld heeft van de NHG – grens en werkt met betaalbaarheidsgrens van €355.000,-.

1.3 Met deze eerste wijziging legitimeren we de actualisatie van de beleidsregel woningbouw.

De 'Beleidsregel woningbouw Voorschoten' is het publiekrechtelijk instrument welke toeziet op het afdwingbaar maken van de percentages sociale huur en middensegment en het instellen van een vereveningsfonds.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Inwonersparticipatie en communicatie

Niet van toepassing. Wel worden de corporaties geïnformeerd over het wijzigingsbesluit.

Financiën

Het vaststellen van de eerste wijziging van de doelgroepenverordening heeft geen financiële gevolgen.

Juridisch kader

Artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, en;

Artikelen 1.1.1, lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 7ad 'Besluit uitvoering Crisis – en herstelwet'.

Met de komst van de Omgevingswet komt de Wet ruimtelijke ordening te vervallen. Het Besluit ruimtelijke ordening gaat over in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gewijzigde verordening die nu voorlegt valt onder het overgangsrecht.

Risico's

Wanneer de 'Eerste wijziging van de Doelgroepenverordening Voorschoten' niet wordt vastgesteld is het niet mogelijk om bij toekomstige projecten een langere

instandhoudingstermijn af te dwingen en dan worden er andere definities van betaalbare koop gehanteerd. Dit is nadelig voor toekomstige woningbouwprojecten en voor het betaalbaar houden van de woningmarkt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/23/078563/360645

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, thans artikelen 1.1.1, lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad 'Besluit uitvoering Crisis – en herstelwet';,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 22 augustus 2023,

overwegende dat:

- de doelgroepenverordening Voorschoten 2020 geactualiseerd wordt naar aanleiding van de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland;
- de gemeente Voorschoten zich committeert aan de samenwerking in de regio en haar zienswijze heeft afgegeven op de Regionale Woonagenda Holland Rijnland;

besluit:

De volgende Verordening tot Eerste wijziging van de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 vast te stellen:

Artikel I

De Doelgroepenverordening gemeente Voorschoten 2020 wordt gewijzigd als volgt:

Artikel 1 komt te luiden als volgt:

- a. **Sociale huurwoning:** een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag;
- b. **Sociale koopwoning:** *koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt bij deelname aan het experiment onder de crisis en herstelwet onder een sociale koopwoning verstaan: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;*
- c. **Middensegment;** goedkope en betaalbare - koopwoningen en middenhuurwoningen;
- d. **Goedkope koopwoning:** een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 255.000, - (prijspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan;
- e. **Betaalbare koopwoning:** een koopwoning met een VON-prijs van maximaal € 355.000.- (prijspeil 2023), waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen betaalbare koop indexeert. Voor betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;

- f. **Middenhuurwoningen:** een huurwoning met een kale huurprijs tot €1.123,13 (prijsspeil 2023). Waarbij de regio Holland Rijnland jaarlijks de prijsgrenzen voor middenhuur indexeert. Voor middenhuur houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd;
- g. **Huishoudinkomen;** gezamenlijke verzamelinkomens als **Huishoudinkomen;** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder»;
- h. **Huishouden;** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. **Huisvestingsvergunning;** een vergunning welke aangevraagd moet worden bij de gemeente voor het bewonen van een sociale huurwoning;
- j. **Huisvestingsverordening;** de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Voorschoten';
- k. **Inkomensgrens;** de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- l. **DAEB-norm;** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- m. **College;** het college van burgemeester en wethouders van gemeente Voorschoten;
- n. **Vereveningsfonds;** instrument om sociale woningbouw en middenhuur te stimuleren, zodat alle nieuwbouwplannen, de komende jaren tenminste 30% sociale huurwoningen betreffen en 35% middensegment (huur + koop);
- o. **Particuliere verhuurder;** iedere huisvester van een sociale woning niet zijnde een toegelaten instelling c.q. corporatie;
- p. **Woning;** zelfstandig of onzelfstandige woonruimte;
- q. **Woonruimteverdeelsysteem;** <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>.

Artikel 5 komt te luiden als volgt:

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van 30 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Iedere middenhuur woning dient gedurende een termijn van 20 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Iedere goedkope - en betaalbare koopwoning dient gedurende 10 jaar na 1^{ste} ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.
4. Voor een goedkope - en betaalbare koopwoning geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht.

Artikel 6 komt te luiden als volgt:

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Eerste wijziging Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'. Er wordt ingezet op tenminste 30% sociale huurvoorraad en 35% middensegment, te weten middeldure huurwoningen en goedkope - en betaalbare koopwoningen.

Artikel 8 komt te luiden als volgt:

De zelfbewoningsplicht wordt voor de goedkope - en betaalbare koopwoningen opgenomen in de koopovereenkomst. Daarna wordt het opgenomen in de Akte van Levering in combinatie met een kettingbeding.

Artikel 10 komt te luiden als volgt:

Wanneer een goedkope - of betaalbare koopwoning binnen de instandhoudingstermijn wordt verkocht boven de vastgestelde verkoopprijs zoals omschreven kan de gemeente een dwangsom opleggen. Deze dwangsom kan zijn ook opleggen bij verhuurders die een sociale of

middeldure huurwoning boven de gestelde huurgrens verhuurt binnen de instandhoudingstermijn.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten,
op 28 september 2023;

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding

Bijlage 1. Toelichting

Met de komst van de Nationale Woon - en Bouwagenda worden overheden verplicht om meer sturing te geven aan realisatie van een betaalbare woningvoorraad. Waarbij betaalbaar betekent voldoende woningen in het sociale – en middenhuursegment en voldoende woningen in de goedkope – en betaalbare koopsector. Tenminste 65% van de totale woningvoorraad moet in 2030 betaalbaar zijn. In juni 2023 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 vastgesteld. Deze agenda ziet toe op samenwerkingsafspraken tussen de 13 gemeenten binnen Holland Rijnland op het gebied van wonen. Een van de afspraken is dat de doelgroepenverordening in lijn wordt gebracht met de nieuwe (sociale) koopgrenzen, verruimde instandhoudingstermijnen en de gewijzigde woningbouw categorieën. Dit met reden om de betaalbare woningen langer in het segment te behouden voor de passende doelgroep. De bepalingen vanuit de doelgroepenverordening zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, welke met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen onder het Besluit kwaliteit leefomgeving. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen – en straks omgevingsplannen. Met de komst van de Omgevingswet van 1 januari 2024 valt de verordening onder het Omgevingsplan. De gewijzigde verordening die nu voorligt valt onder het overgangsrecht. Hieronder treft u een artikelsgewijze toelichting op de wijzigingen;

Artikel 1

De begripsbepalingen zijn gewijzigd. Met de komst van de Nationale Woon – en Bouwagenda zien we dat er een groter onderscheid gemaakt wordt in type woningen. Het middensegment bestaat nu niet louter uit middenhuurwoningen³ of sociale koopwoningen. De (sociale) koopcategorie wordt nu onderverdeeld in goedkope koop en betaalbare koop. De gemeente is onder de 22^e tranche van het 'Besluit Uitvoering Crisis – en Herstelwet' aangemerkt als gemeente om mee te experimenteren met een sociale koopprijs tot aan de NHG – grens. Dit legitimeert de koopprijzen van de goedkope – en betaalbare koopwoningen van €255.000,- en €355.000,- v.o.n.⁴. Eveneens wordt hiermee ingespeeld op de Omgevingswet welke 1 januari 2024 in werking treedt. Daarnaast zijn ook de correcte juridische wijzigingen doorgevoerd.

Artikel 5

De instandhoudingstermijnen worden tot op heden geregeld in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het Besluit Ruimtelijke Ordening schrijft per categorie een instandhoudingstermijn voor. De instandhoudingstermijnen worden in overeenstemming met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 verlengt. Sociale huur gaat van 20 naar 30 jaar en middenhuur van 10 naar 20 jaar. Voor de goedkope – en betaalbare koopwoningen is een instandhoudingstermijn van 10 jaar verplicht.

Artikel 6

In een beleidsregel worden nadere regels vastgelegd over het te vast te leggen percentage van type woningbouw. Voorschoten zet in op 30% sociale huurvoorraad en 35% middensegment. Het vereveningsfonds is een instrument om het gewenste woningbouwprogramma te stimuleren. Het is een middel om te bereiken dat in de nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 30% (was 25%) sociale huurwoningen gerealiseerd worden en tenminste 35% (was 20%) middensegment.

³ Voorheen middeldure huurwoningen, maar vanaf heden wordt de term middenhuur gehanteerd.

⁴ De regio Holland Rijnland indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur indexeert. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan. Voor middenhuur en betaalbare koop houdt Holland Rijnland de Rijksdefinitie aan. Deze wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd

Artikel 10

Wanneer een goedkope of - betaalbare koopwoning binnen de instandhoudingstermijn wordt verkocht boven de vastgestelde verkoopprijs dan kan de koper het bedrag boven de maximaal toegestane verkoopprijs terugvragen aan verkoper. Zo nodig kan de koper dit met een privaatrechtelijke procedure afdwingen. Wanneer een sociale of - middenhuurwoningen binnen de instandhoudingstermijn wordt verhuurd boven de in deze verordening vastgestelde huurprijs dan kan de huurder het bedrag boven de toegestane huurprijs terugvragen aan de verhuurder. Bij dergelijke overtredingen door de verkoper of verhuurder kan de gemeente een dwangsom opleggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 28 september 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding